



## BEREITS VERMIETET - LEOVITA – EINFACH MEHR AUS IHREM KAPITAL MACHEN



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Rhomberg Bau GmbH  
Kontakt: Luca Vogelsinger  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Bregenz  
Telefon: +43 664 834 8138  
Mobile: -  
E-Mail: [luca.vogelsinger@rhomberg.com](mailto:luca.vogelsinger@rhomberg.com)

## ANLEGERWOHNUNG IN LEOPOLDSDORF - LEOVITA – EINFACH MEHR AUS IHREM KAPITAL MACHEN

2333 Leopoldsdorf, Achauerstraße 14 / Arbeitergasse 12

### Haus 5 | Top 11 inkl. 2 TG-Stellplätzen

Besuchen Sie unsere Projekthomepage unter: [leovita.rhomberg.com](https://leovita.rhomberg.com)

Vielfältig, offen und nachhaltig – so präsentiert sich Leovita im schönen Leopoldsdorf bei Wien. Eingebettet in eine gewachsene Ortschaft und umgeben von weitläufigen Wiesen bietet das Projekt nicht nur ein hochwertiges Wohnumfeld, sondern auch eine stabile Grundlage für eine zukunftssichere Investition.

Die ruhige Lage mit gleichzeitig schneller Anbindung an Wien sorgt für hohe Wohnqualität und eine sehr gute Vermietbarkeit. Grünflächen, Erholungsanlagen und ein familienfreundliches Umfeld steigern die Attraktivität für Ihre zukünftigen Mieter.

## **Bereits vermietet – Einnahmen ab dem ersten Tag**

Die Wohnungen wurden vom Bauträger handverlesen vermietet und zusätzlich durch eine Bank hinsichtlich Mietniveau und Bonität geprüft. Die Mietverträge wurden auf **3 Jahre abgeschlossen**. Dadurch erzielen Sie **ab dem ersten Tag laufende Mieteinnahmen** – ein Investment mit sofortigem Cashflow.

Insgesamt umfasst das Projekt 82 Wohneinheiten, darunter 15 reihenhausartige Wohnungen, die für unterschiedliche Bedürfnisse konzipiert wurden.

Jede Einheit verfügt über mindestens einen privaten Freibereich – sei es Balkon, Terrasse oder Garten.

Die Wohnungen überzeugen durch edle Eichenparkettböden, bodentiefe Fensterfronten und eine exklusive Badausstattung von namhaften Herstellern. Haptisch angenehme Materialien, hochwertige Armaturen und eine durchdachte Raumaufteilung sorgen für Wohnkomfort auf hohem Niveau.

3-fach-Isolierverglasung, Fußbodenheizung mit Fernwärme sowie einbruchshemmende Türen der Widerstandsklasse 3 tragen zur Energieeffizienz und Sicherheit bei. Barrierefreie Hauseingänge und eine erweiterbare Videogegensprechanlage runden das Gesamtpaket ab.

**- HWB: 29 kWh/m<sup>2</sup>a fgee: 0,81**

## **Zur richtigen Zeit am richtigen Ort:**

- 2 Min. Fußweg zu den Buslinien 226 & 227
- 2 Min. Fußweg zur Volksschule
- 3 Min. Fußweg zum Billa Plus
- 4 Min. Fußweg zum Kindergarten
- 4, Min. Fußweg zur Apotheke
- 8 Min. Busfahrt zur U1 (Oberlaa)
- 3. Min Autofahrt zur Auffahrt B16
- 8 Min. Fahrradfahrt zum Badeteich und zum Bahnhof Maria Lanzendorf

## **Stellplatz:**

Die Wohnanlage Leovita ist autofrei, PKWs können in der hauseigenen Tiefgarage oder auf einem Frestellplatz parken.

## **Kaufpreis:**

Der angeführte Preis versteht sich als **Netto-Anlegerpreis, zuzüglich 20% USt.** (Vorsteuerabzugsfähig bei Vermietung)

· Provisionsfrei direkt vom Bauträger

## Ansprechpartner:

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Vogelsinger gerne zur Verfügung: **Tel.**

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Niederösterreich Wien-Umgebung, Leopoldsdorf, Achauerstraße 14		
<b>Anzeigen ID</b>	276635		
<b>Wohnfläche</b>	88.16 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2024
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objektyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	18,96 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	7,86 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Fernwärme, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	29 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0.81 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Externe ID</b>	rbgiw__ccae7ff1-5345-42e7-9b86-468057b12690

---

Kaufpreis € 507.000