

"Traumhaus mit Pool und Garten!"



01

Objektnummer: 1626_26776

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	218,00 m ²
Nutzfläche:	218,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

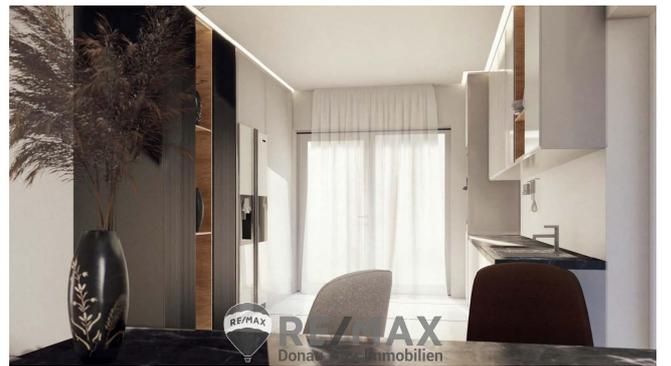


Mag. Christian Hodous

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

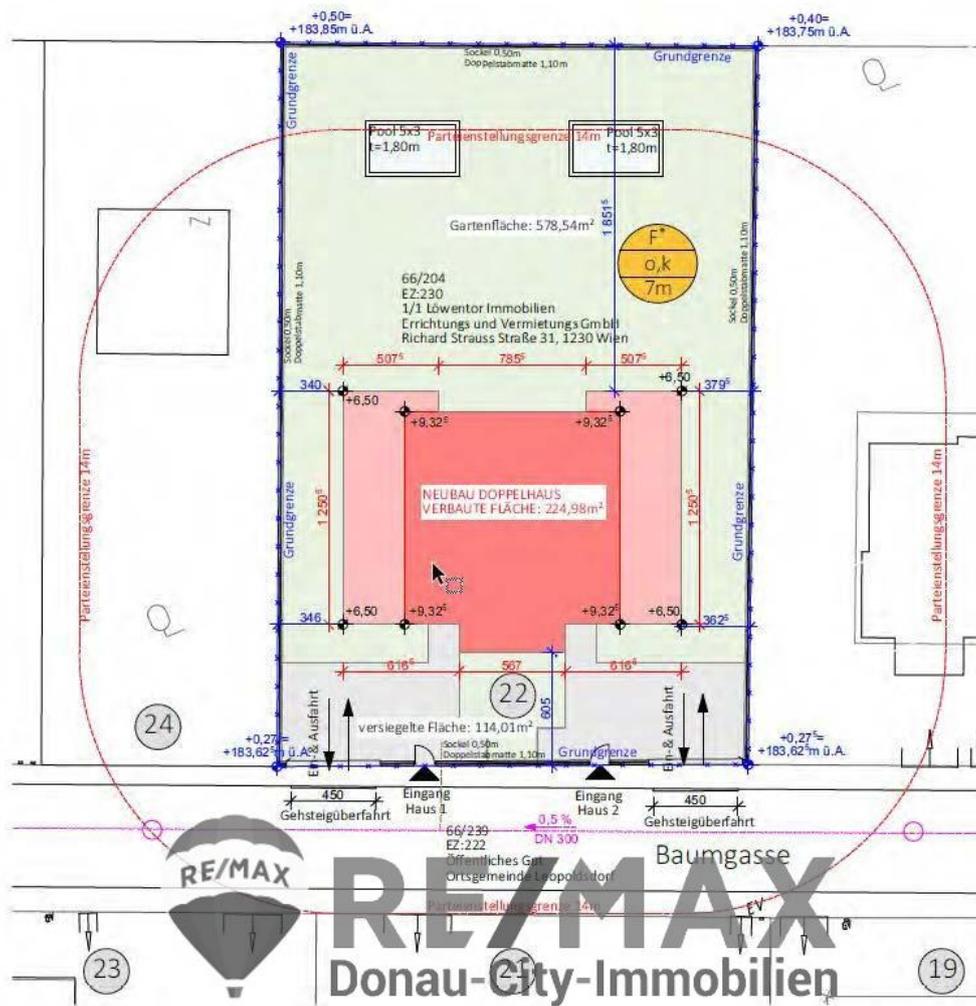












RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
 RE/MAX
 Donau-City-Immobilien
 GENERALI

Objektbeschreibung

Ein Traum wird wahr – Stilvolle Doppelhaushälfte mit Pool und Garten!

Tauchen Sie ein in ein Leben voller Komfort und Lebensfreude in dieser exquisiten Doppelhaushälfte, gelegen in der charmanten Marktgemeinde Leopoldsdorf im Bezirk Bruck an der Leitha, im malerischen Niederösterreich. Nur einen Katzensprung von Wien entfernt und mit direkter Anbindung an die Schnellstraße S1, bietet Leopoldsdorf eine perfekte Symbiose aus urbaner Nähe und ländlicher Idylle.

Ein Zuhause mit Stil und Charme

Diese erstklassige Doppelhaushälfte, die sich derzeit noch im Rohbau befindet, wird bis zum Sommer 2025 in hochwertiger, moderner Bauweise fertiggestellt. Hierbei kommen nur exklusive Materialien zum Einsatz. Die Wohnfläche von ca. 218,26 m² verteilt sich über drei Etagen und wird durch eine großzügige Dachterrasse von ca. 30,71 m² ergänzt. Zusätzlich stehen Ihnen ein einladender Garten, ein Balkon und eine Terrasse zur Verfügung, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Erdgeschoss

Vorraum: ca. 10,51 m²

Wohn- und Essbereich: ca. 34,38 m², Küchenbereich: ca. 13,19 m²

Gästezimmer: ca. 18,22 m², Badezimmer mit Dusche und WC: ca. 5,05 m²

Technikraum: ca. 5,72 m², Terrasse: ca. 20,28 m²

Obergeschoss

Flur: ca. 11,84 m², Kinderzimmer: ca. 13,49 m² und 13,52 m²,4

Elternschlafzimmer: ca. 20,29m², Weiteres Kinderzimmer: ca. 12,20 m²

Badezimmer mit WC: ca. 6,84 m², Separates WC: ca. 2,15 m²

Balkon: ca. 13,62 m²

Dachgeschoss

Dachgalerie: ca. 27,84 m², Miniküche: ca. 10,43 m², Badezimmer mit Dusche und WC: ca. 6,83 m², Dachterrasse: ca. 30,71 m²

Lage und Lebensqualität

Leopoldsdorf besticht durch seine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Die Nähe zu Wien (ca. 2 km) und zum Flughafen Schwechat (ca. 17 km) sowie zahlreiche kulturelle und historische Attraktionen machen diesen Ort besonders attraktiv.

Infrastruktur in der Nähe:

Bäckerei: 740 m, Supermarkt: 650 m, Drogerie: 730 m, Bank, Post: 960 m

Tankstelle: 620 m, Trafik: 620 m, Restaurant: 700 m, Pizzeria: 2,66 km

Bar, Café: 3,23 km, Kindergarten: 870 m, Volksschule: 1,01 km, Arzt: 1,03 km
Facharzt: 1,59 km, Apotheke: 880 m, Krankenhaus: 5,62 km, Bus: 550 m, Straßenbahn: 2,75
km
U-Bahn: 3,15 km, Bahnhof: 6,53 km, Sportanlage: 880 m, Kino: 5,32 km

Der **Kaufpreis für die belagsfertige Immobilie beträgt € 995.000**. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Haus schlüsselfertig zu erwerben, wofür ein Aufpreis von € 72.000 anfällt. Der Pool befindet sich derzeit im Rohbau, kann aber gegen einen Aufpreis von € 20.000 fertiggestellt werden.

Betriebskosten : ca. €130

Das perfekte Zuhause für Familien und anspruchsvolle Interessenten. Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Angebot nicht entgehen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed
bedarf: 32.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebed
bedarf:
Faktor Gesamtwärmeenergieeffizienz: 0.65
Klasse A+
Faktor Gesamtwärmeenergieeffizienz: