

Wohnen und Arbeiten - Das Generationenhaus



Start00

Objektnummer: 1609_41186
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	313,00 m ²
Nutzfläche:	436,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	105,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,78
Kaufpreis:	1.597.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



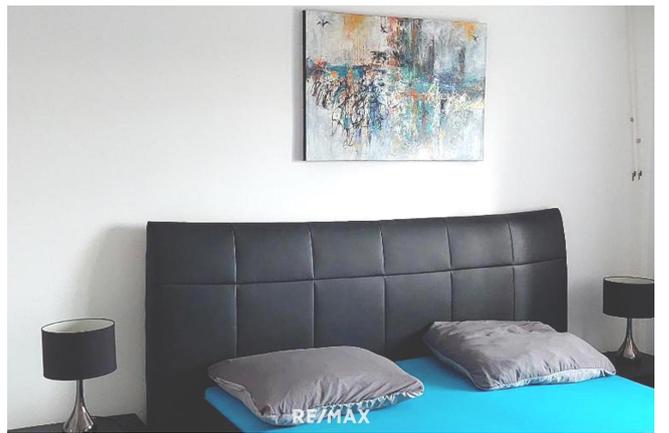
Mag. Martin F. Kny

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing



















RE/MAX

Objektbeschreibung

Wohnen und Arbeiten – Das Generationenhaus

3 Wohnungen-3 Bäder-3 Küchen-Großer Garten

Inmitten des Grüngürtels, im Nahbereich der U1-Oberlaa, befindet sich dieses außergewöhnliche Objekt mit herrlichem Garten samt Gartenhaus. Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet, 2023 umfassend renoviert und besticht durch seine Liebe zum Detail. Die Ziegelmassivbauweise garantiert ganzjährig ein gesundes und behagliches Raumklima. Das großzügige Raumangebot schafft eine Wohlfühlatmosphäre für Alt und Jung.

Das Haus verfügt über 2 getrennte Eingänge, somit besteht die Möglichkeit das Erdgeschoss gewerblich als Kanzlei oder Praxis zu nutzen und die darüberliegende Wohneinheit bietet auf 200m² genug Platz für die ganze Familie. Es stehen 9 Zimmer, 3 Bäder, 3 Küchen und diverse Nebenräume auf 3 Etagen baulich getrennt zur Verfügung. Die Wohnungen können gemeinsam oder getrennt bewohnt werden. Die Region Roth Neusiedl ist ein bevorzugtes Entwicklungsgebiet in attraktiver Lage vor den Toren Wiens und eine Verlängerung der U1 Linie ist bereits in Planung. Dieser Umstand trägt maßgeblich zur Finanzierbarkeit und Wertsteigerung der Liegenschaft bei.

Die Zimmer sind mit Parkettböden, exklusiven Fliesen, LED Beleuchtung sowie Massivholztüren ausgestattet. Der Dachboden wäre noch ausbaubar. Das gesamte Haus wird über eine neuwertige Gaskombitherme beheizt und im Wohnsalon ist eine Klimatisierung installiert. In der Garage, welche direkt vom Haus begehbar ist und sich ein PKW- Stellplatz befindet sowie eine Sauna, ein Wirtschaftsraum die Technikzentrale und ausreichend Stauraum für die Familie. Eine weitere Garage mit Montagegrube ist an der Grundgrenze angeordnet. Von den oberen Zimmern genießen Sie einen herrlichen Rundumblick auf die Voralpen.

Der großzügige Garten mit 1072m² in sonniger Lage und eine Terrasse im Ausmaß von 30m² sind mit einer Pergola überdacht und bietet viel Platz um Kinder durch den Garten toben zu lassen, einen Grillplatz zu errichten oder einfach mit Freunden zu chillen. Das schmucke Gartenhaus kann als Lagerraum oder Geräteschuppen verwendet werden.

Das Besondere an diesem Objekt ist die verkehrsgünstige Lage, sodass die Wiener Innenstadt in ca. 20-25 Minuten mit dem Auto sowie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Die neu erbaute Station der U1, welche von Oberlaa bzw. Neulaa direkt zum Stephansplatz führt, liegt nur wenige Kilometer entfernt. Für alle jene, welche sich nicht mit dem eigenen KFZ zur U-Bahn-Station begeben möchten, stehen ein eigener Radweg oder Busse (Linie 226 sowie 227) zur Verfügung, deren Haltestelle fünf Gehminuten vom Objekt entfernt ist. Am Abend wieder zu Hause, laden die umliegenden Felder in zwei Minuten zu Spaziergängen ein bei welchen Sie Hasen und Rehe in freier Natur antreffen können.

Die Gemeinde Leopoldsdorf bei Wien besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Von Ärzten, Apotheke, Volksschule, Kindergarten, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bis hin zum Golfplatz für Sportbegeisterte findet sich alles, was einen Ort wohnenswert macht. Auch die Shopping City Süd in Vösendorf liegt in der Nähe. Für alle die nicht nur im eigenen Garten entspannen möchten, bietet sich das Erholungsgebiet Schlosspark Laxenburg, sowie die Therme Oberlaa an. Der Individualverkehr ist durch die in 3 Minuten erreichbare Schnellstraße S1 (Abfahrt Rothneusiedl) gegeben sowie eine schnelle Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz A23, A21. Der Vienna International Airport ist in 25 Minuten erreichbar.

Eckdaten:

Grundstücksfläche: 1.072m²

Erdgeschoss: 107m²

Obergeschoss: 107m²

Dachgeschoss: 99m²

Gesamt 313m² Nettowohnfläche

Keller: 105m²

Garage: 18m²

HBW: Klasse D

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Wir sind als Doppelmakler tätig und stehen in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Abgeber.
