

**Noch 2 Doppelhaushälften im Erstbezug zum Top Preis  
verfügbar!**



**Objektnummer: 960/71905**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



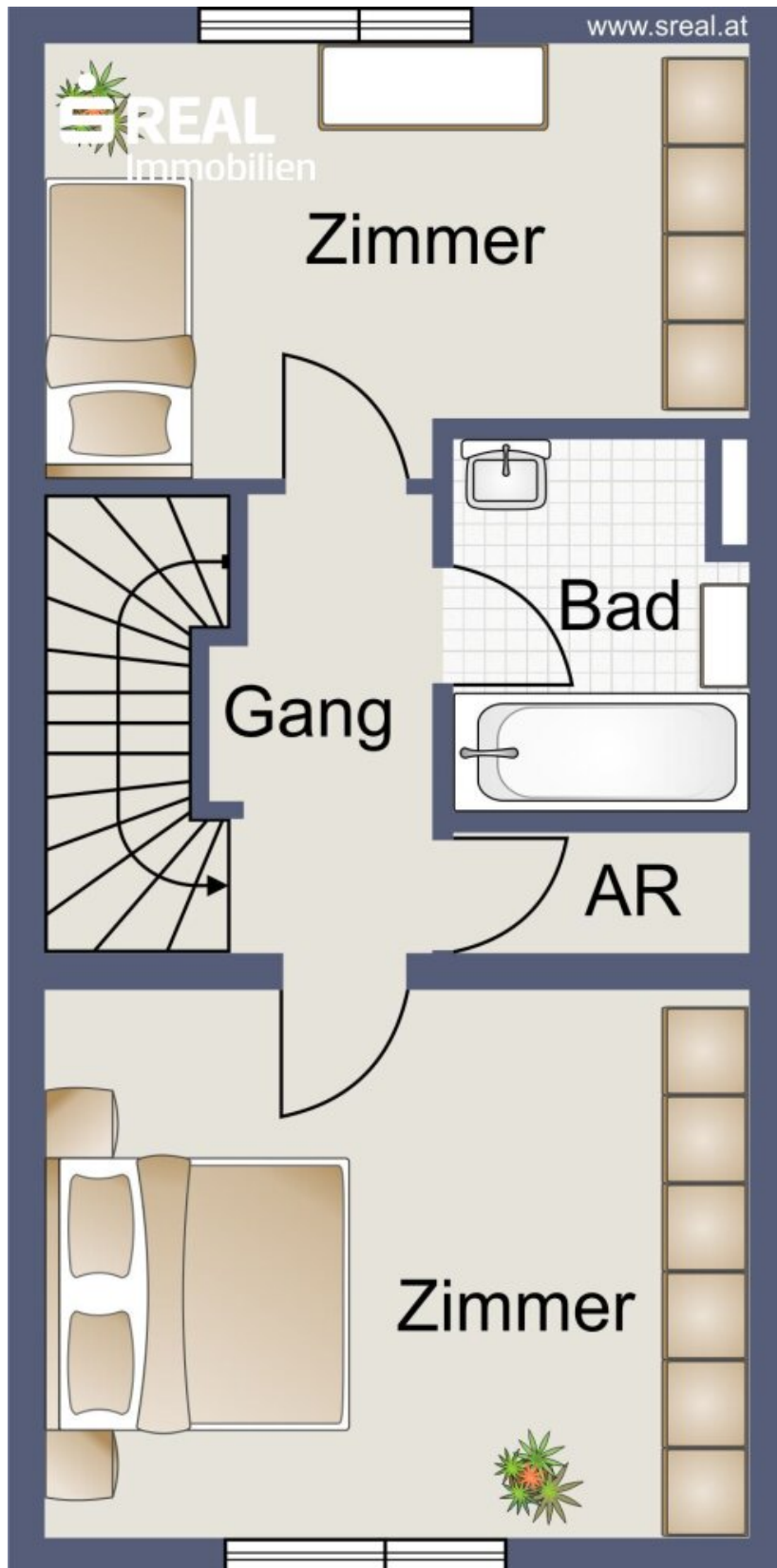




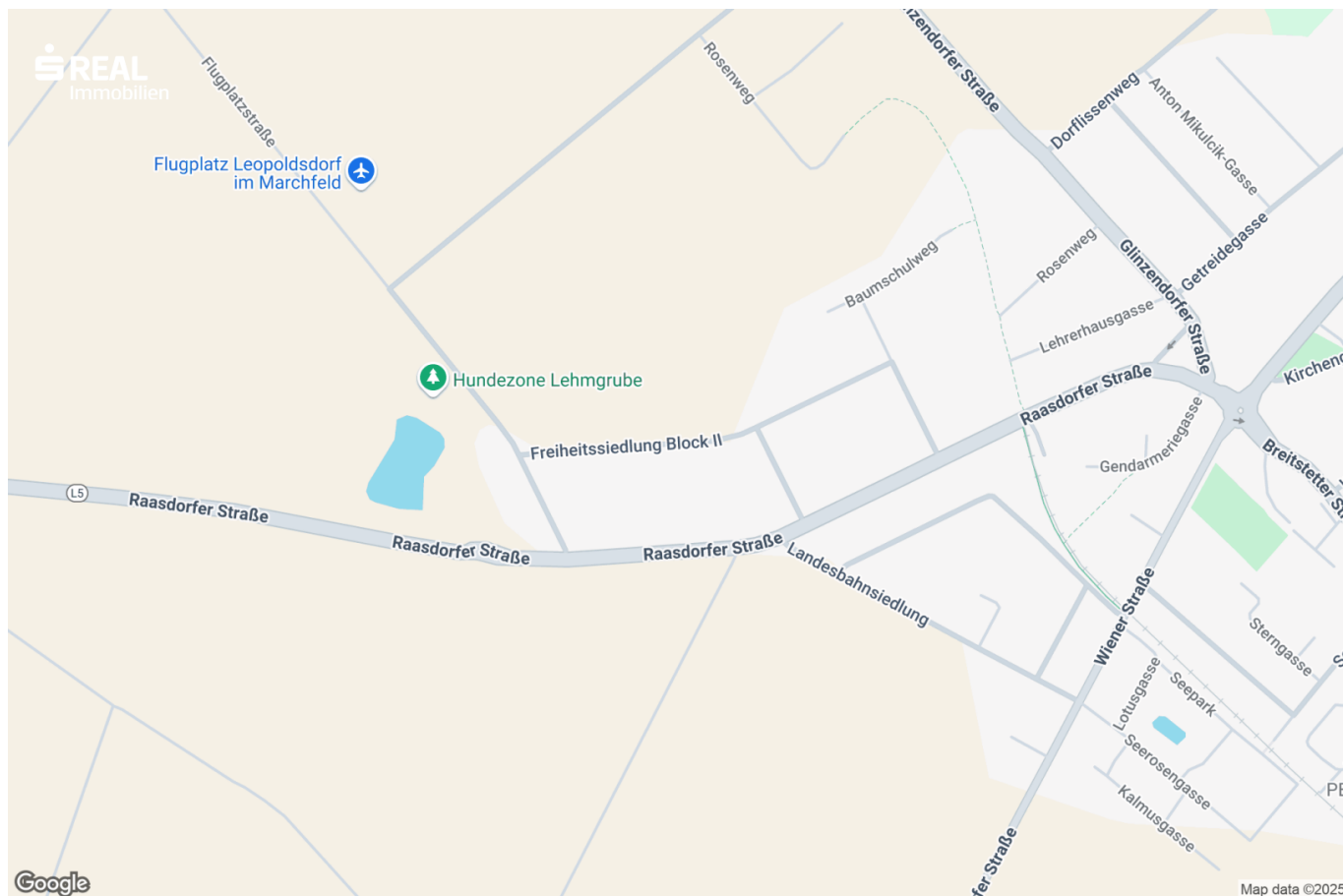




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss





# Objektbeschreibung

**Eigentum statt Miete** in Leopoldsdorf im Marchfeld - noch **2** Doppelhaushälften belagsfertig verfügbar:

**Schlüsselfertige Variante gegen Aufpreis möglich:**

- Haus 2 (ca. 87 m<sup>2</sup>): **€ 39.150**
- Haus 3 (ca. 87 m<sup>2</sup>): **€ 39.150**

Hier finden Sie die Gelegenheit **leistbares Eigentum** nur in naturnaher Umgebung nur ca. 20 Autominuten der Stadtgrenze von Wien zu erwerben.

- moderne Architektur und Ausstattung
- Ziegelmassivbauweise
- getrennte Fundamentplatten
- großzügige Wohn-Ess-Küche, 3 Zimmer, familiengerechtes Bad
- Elternschlafzimmer mit eigenem begehbaren Schrankraum
- Panoramafenster
- eigener Garten
- elektrisch betriebene Rollläden
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung

## Haus 2:

### Erdgeschoss

Das Haus bietet ebenerdig einen großzügigen, licht-durchfluteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche und einem Ausblick auf den Garten und die Gartenterrasse. Zusätzlich befinden sich im EG eine Garderobe, ein WC sowie ein Abstellraum, der auch den Technikurm und Platz für eine Waschmaschine enthält.

Jedes Haus hat eine eigene Fundamentplatte, was bewirkt, dass der Körperschall des Nebengebäudes, nicht übertragen wird.

### Obergeschoss

Im ersten Stock des Hauses befinden sich das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer/ Kinderzimmer, ein familiengerechtes Bad mit Platz für Wanne, Waschtisch und WC, sowie ein Abstellraum. Dank des optimalen Grundrisses sind alle Räume zentral begehbar.

Leopoldsdorf im Marchfelde bietet die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Versorgung mit Ärzten, Apotheke, Schule und Kindergarten ist gegeben. Das Gymnasium Groß-Enzersdorf liegt ca. 4,5 km entfernt, der Zug- und Busbahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf etwa 3,5 km. Nahegelegene Freizeitanlagen (Schwimmbad, Sportplatz) und

Restaurants runden das Bild ab. Sehenswürdigkeiten wie u. a. das Schloss Orth mit wechselnden Ausstellungen sind nicht weit entfernt. Die Orther Inseln, ein Wander- Highlight und das Erholungsgebiet Lobau im Nationalpark Donau- Auen mit seinen vielfältigen Landschaftsformen sind in etwa 15 bis 20 Minuten zu erreichen.

**Sollten Sie an dieser attraktiven Gelegenheit Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular um Ihnen die relevanten Unterlagen zukommen zu lassen. Bitte nutzen Sie den 360° Rundgang.**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3116702?accessKey=68a3>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Die **Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an Joklik Katary Richter Rechtsanwälte GmbH & Co KG - Sonderkondition 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. Umsatzsteuer + ( 0,25% bei Finanzierung) und Barauslagen.

**Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:**

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexpert:innen melden sich dann umgehend bei Ihnen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap