

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



Objektnummer: 960/71905

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

Region Wien & NÖ Ost
Landstraße Hauptstraße 60
1030 Wien

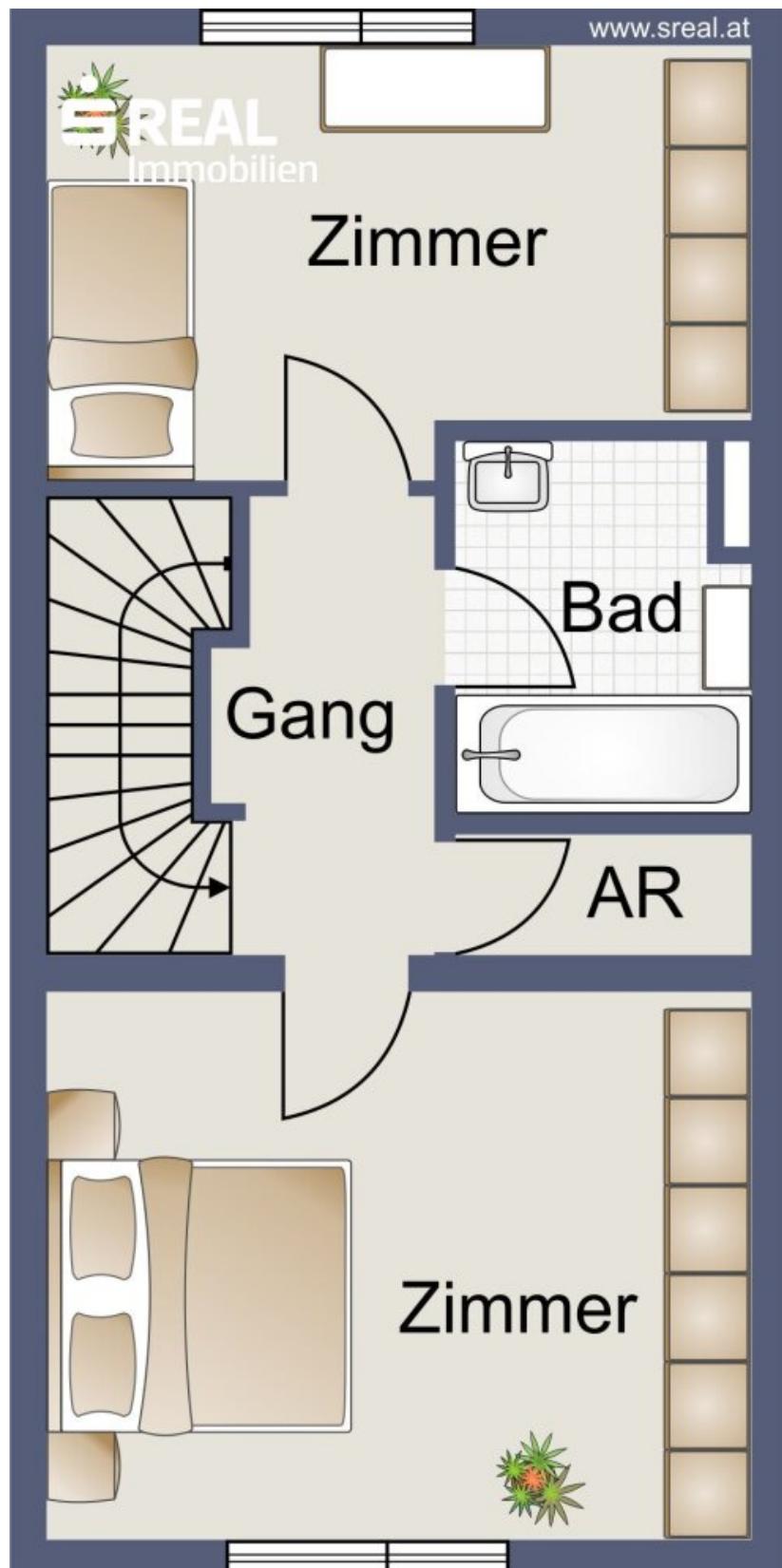




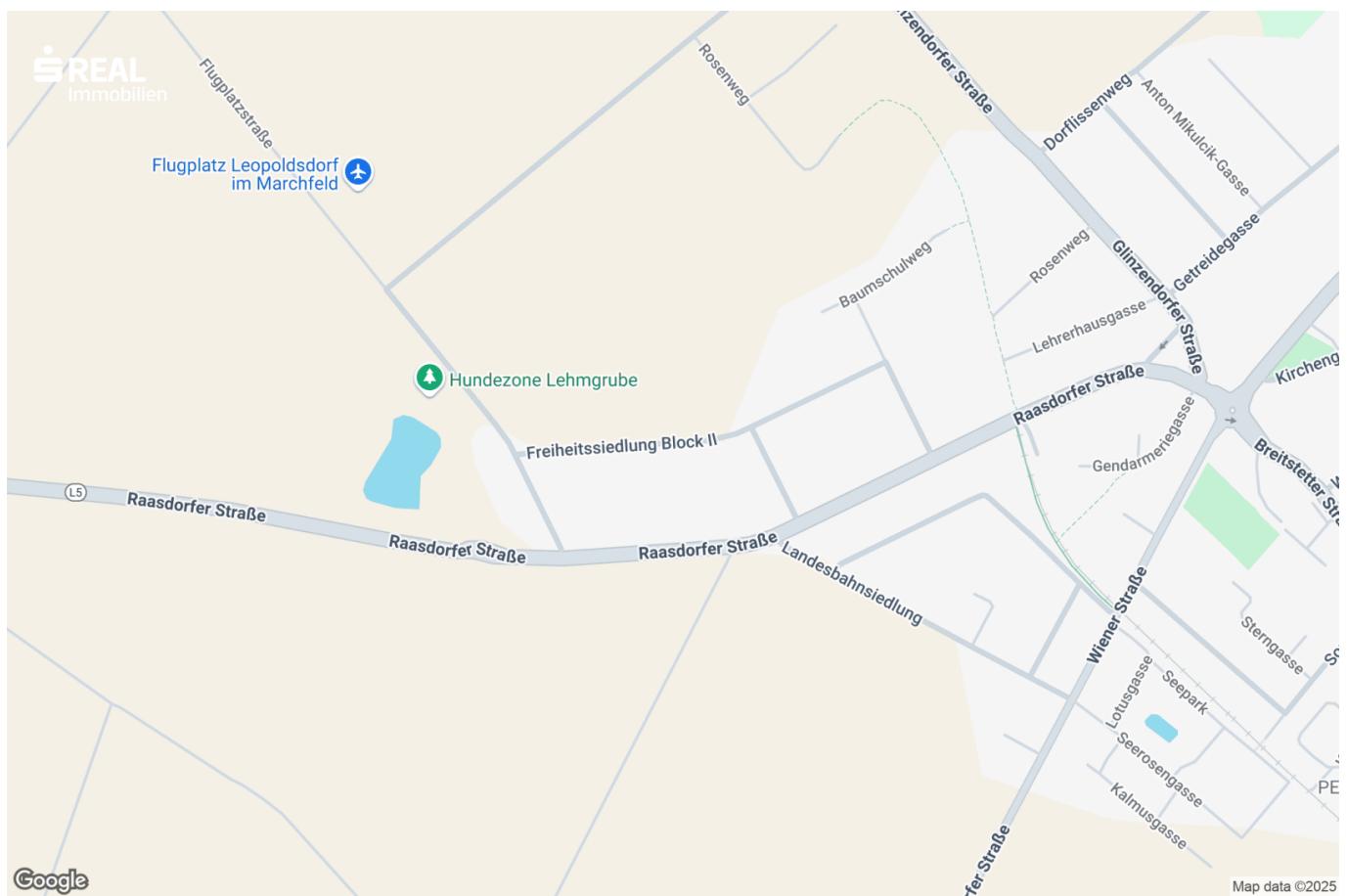




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Objektbeschreibung

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

Schlüsselfertige Variante gegen Aufpreis möglich:

- Haus 2 (ca. 87 m²): **€ 39.150**
- Haus 3 (ca. 87 m²): **€ 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 begehbarer 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 Räum 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

Die **Vertragserrichtung 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 Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten: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