

## **Wohnen mit Urlaubsflair – Moderne Doppelhaushälfte mit eigenem Badeteich!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 3118\_659**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfelde
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

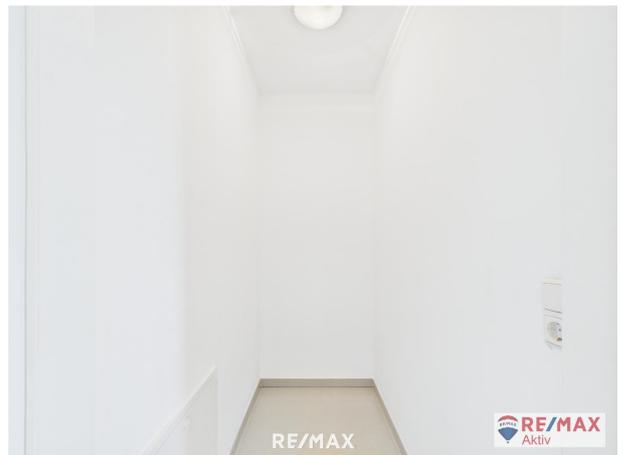
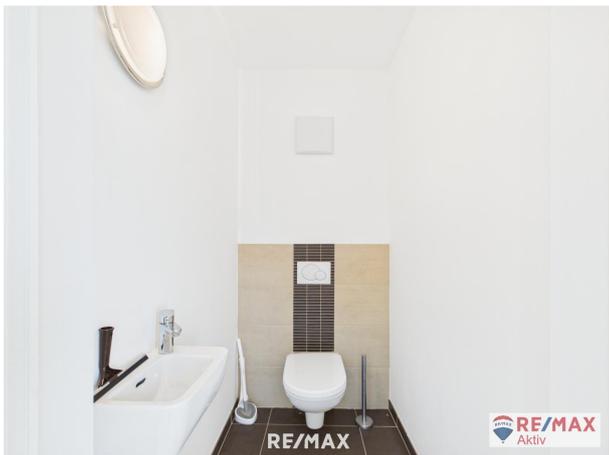
## Ihr Ansprechpartner



**Julian Hofbauer**

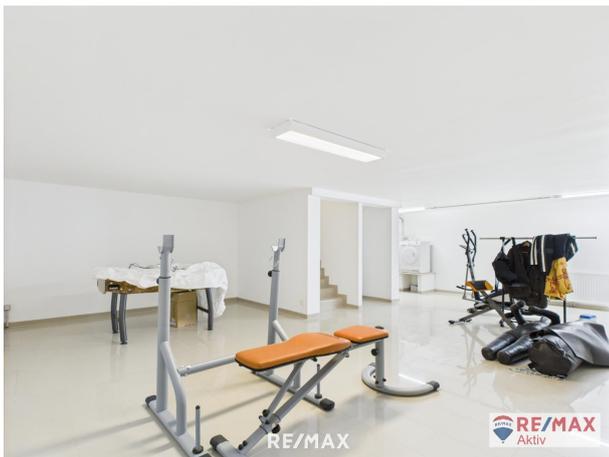
RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10

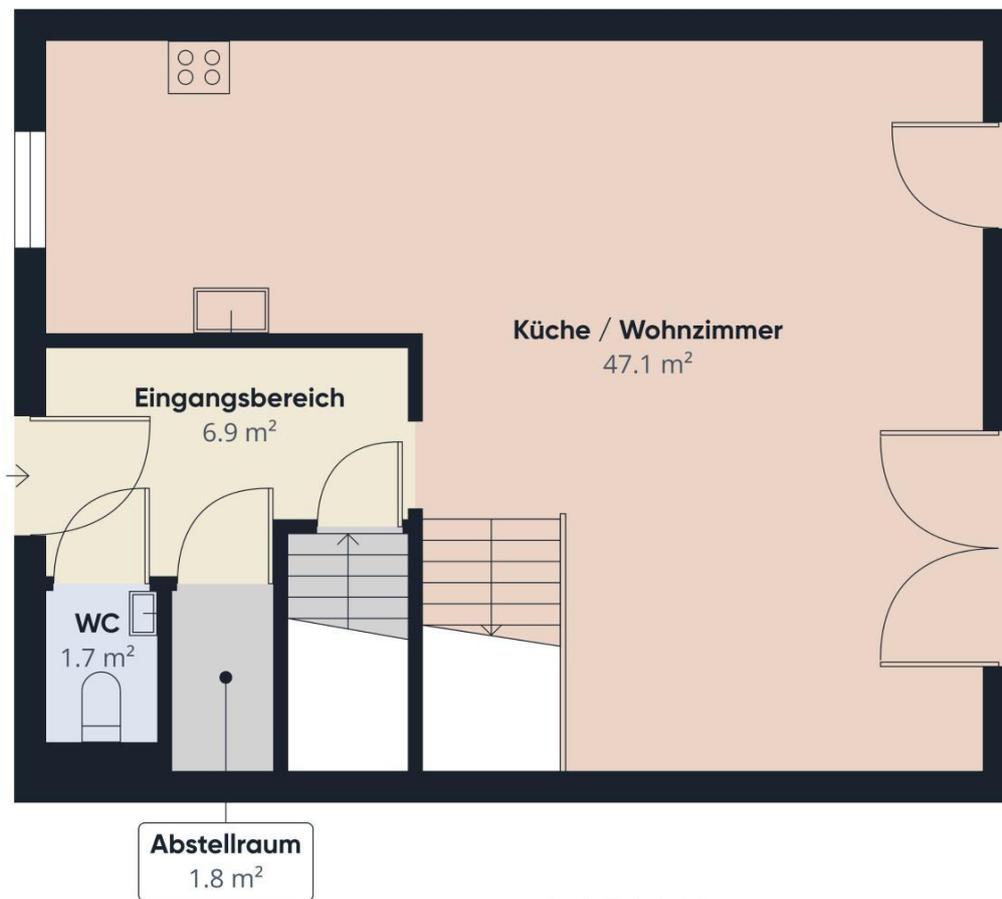












Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
57.6 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Berechnungen basierten auf dem Standard IPMSC IPMS 4.2. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einem Dritten angepasst wurden und daher möglicherweise nicht mit IPMSC IPMS 4.2 übereinstimmen.

GIRAFFE 360



Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
54.9 m<sup>2</sup>

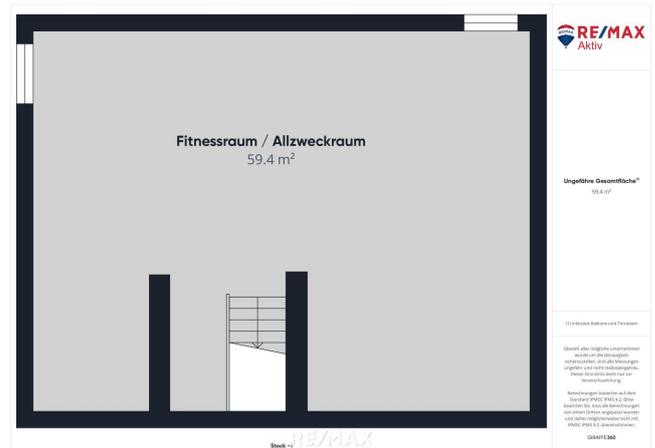
(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Berechnungen basierten auf dem Standard IPMSC IPMS 4.2. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einem Dritten angepasst wurden und daher möglicherweise nicht mit IPMSC IPMS 4.2 übereinstimmen.

GIRAFFE 360

Stock 1



Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
59.4 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Berechnungen basierten auf dem Standard IPMSC IPMS 4.2. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einem Dritten angepasst wurden und daher möglicherweise nicht mit IPMSC IPMS 4.2 übereinstimmen.

GIRAFFE 360

Stock 2



# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Urlaubsflair – Moderne Doppelhaushälfte mit eigenem Badeteich!

Sie finden eine virtuelle Tour durch das Haus unter folgendem Link:

[Hier klicken](#)

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte Doppelhaushälfte auf einem 305 m<sup>2</sup> großen Baurechtsgrundstück. Sie bietet ein modernes Wohnambiente in ruhiger Lage und überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, einem idyllischen Garten sowie einem eigenen Badeteich mit direktem Zugang vom Grundstück. **Das Baurecht läuft bis 29.3.2112 und der monatliche Baurechtszins beträgt zurzeit € 139,09.**

### Raumaufteilung & Ausstattung:

Die Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen:

#### Erdgeschoss (ca. 57,6 m<sup>2</sup>):

- Einladender Eingangsbereich
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Großer, offener Wohnbereich mit integrierter Küche und Essplatz – mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Praktischer Abstellraum

#### Obergeschoss (ca. 54,9 m<sup>2</sup>):

- Drei helle Schlafzimmer (ca. 12,6 m<sup>2</sup>, 12,8 m<sup>2</sup> und 16,3 m<sup>2</sup>)
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken

#### Keller (ca. 59,4 m<sup>2</sup>):

- Vielseitig nutzbarer Fitness- oder Allzweckraum – ideal auch als Hobbyraum oder Homeoffice

### Besondere Highlights:

- Gepflegter Garten mit direktem Zugang zum privaten Badeteich – eine echte Wohlfühloase!

- Sehr guter Gesamtzustand, Baujahr 2012
- Funktionale Grundrissgestaltung mit klaren Linien
- Ruhige und familienfreundliche Umgebung

Der Energieausweis ist in Arbeit und wird umgehend nachgereicht!

### **Lage, Verkehrsanbindung & Infrastruktur:**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage mit hohem Freizeitwert. In wenigen Minuten erreichen Sie Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, weitläufigen Feldern und Naherholungsgebieten. **Direkt vor dem Haus verläuft ein Radweg, welcher bis Orth an der Donau führt - ideal für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten im Freien.**

**Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum privaten Badeteich, der exklusiv den Eigentümern zur Verfügung steht – hier genießen Sie im Sommer entspannte Stunden direkt vor Ihrer Haustüre. Auch der gepflegte Garten bietet Raum zur Erholung und Platz für Kinder zum Spielen.**

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist sehr gut – in kurzer Zeit erreichen Sie sowohl die Stadtgrenze Wiens als auch umliegende Gemeinden.

**Und - neugierig geworden? Kein Wunder, schließlich hat dieses Haus ja auch wirklich einiges zu bieten - und das alles zu erklären, würde den Platz hier sprengen. Darum: Senden Sie uns eine Anfrage oder nehmen Sie telefonisch Kontakt mit uns auf und wir werden Sie umgehend bestens beraten und informieren.**

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

Der Energieausweis befindet sich in Arbeit und wird umgehend nachgereicht.

Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!