

**Großzügiges Ein- bzw. Zweifamilienhaus in unmittelbarer  
Nähe zum Bahnhof!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 3118\_685**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Hofbauer**



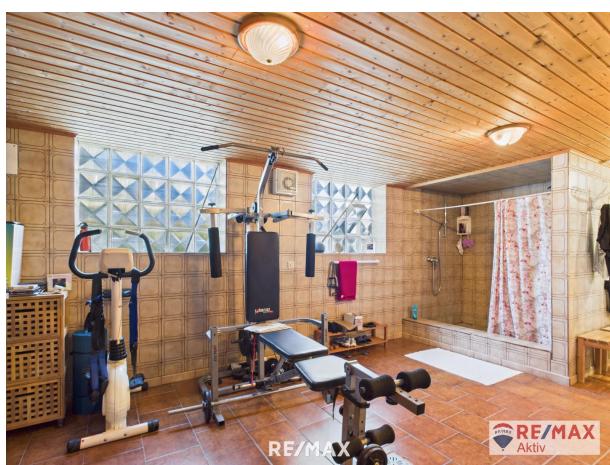
RE/MAX













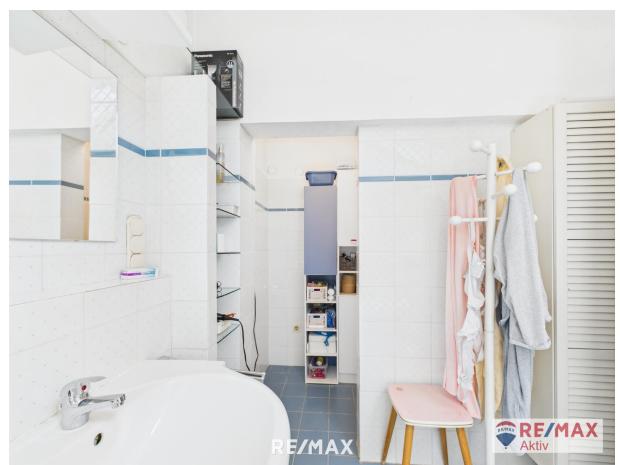


RE/MAX  
Aktiv



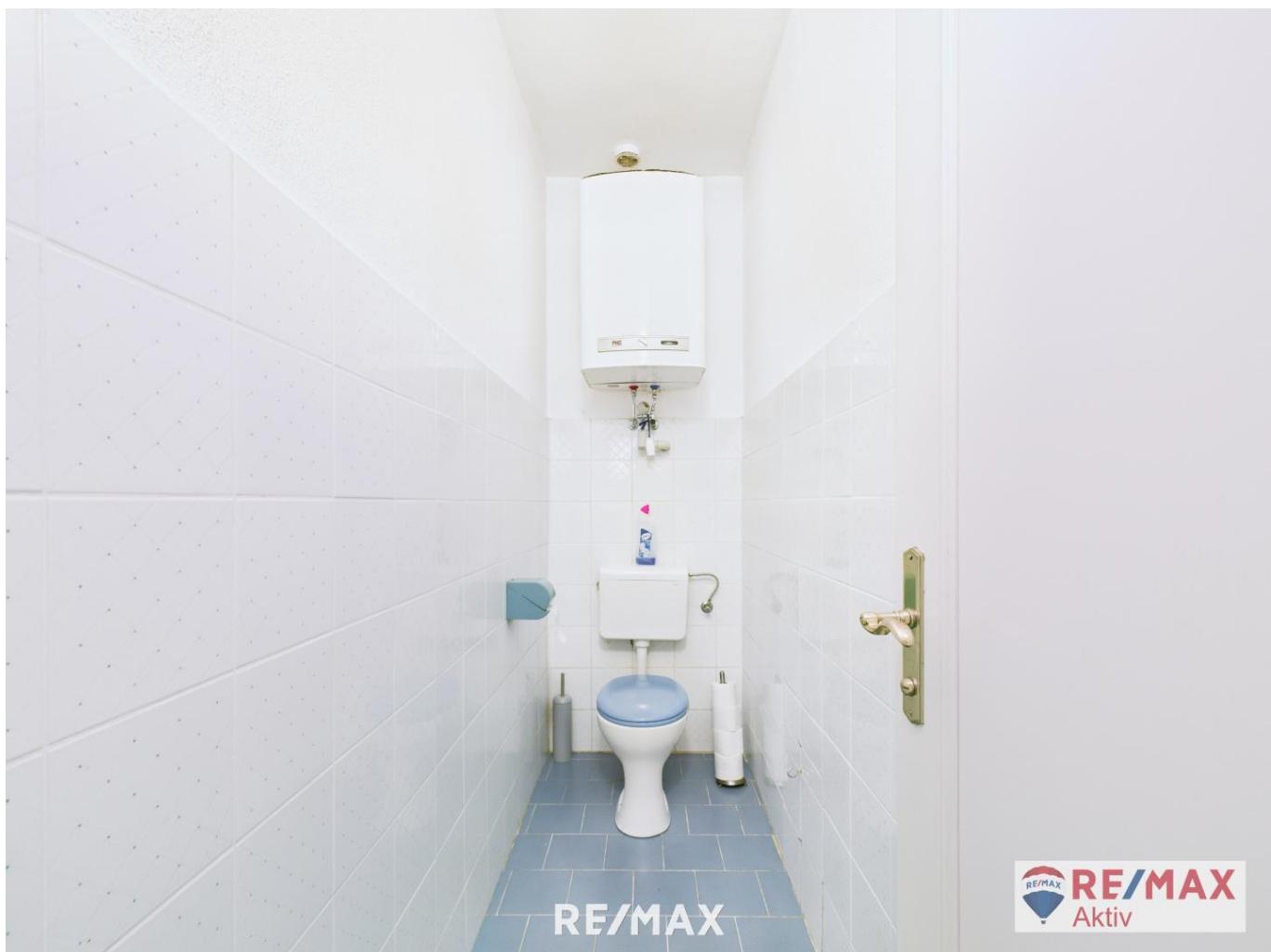
RE/MAX

RE/MAX  
Aktiv



RE/MAX

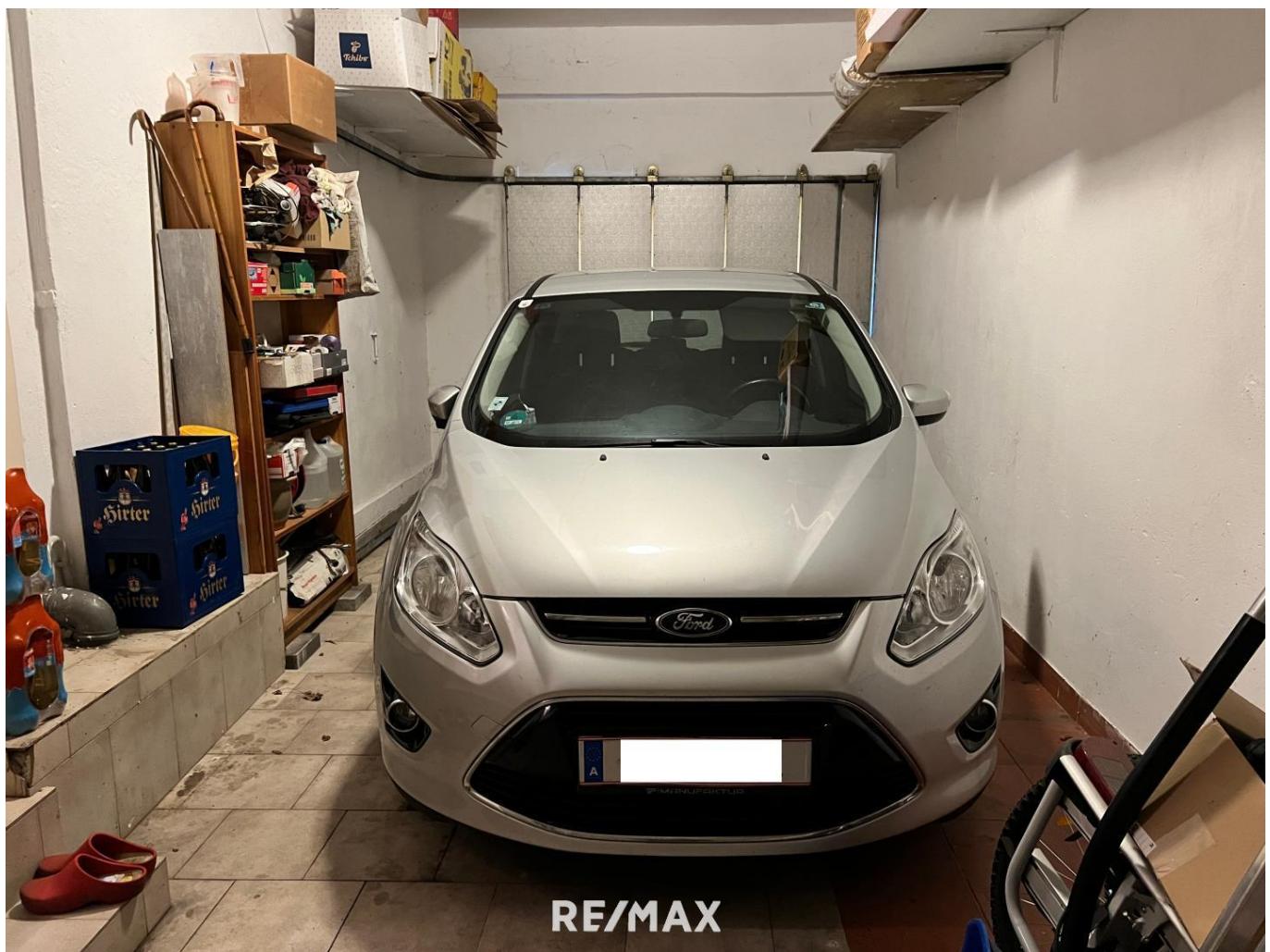
RE/MAX  
Aktiv











# Objektbeschreibung

## **Großzügiges Ein- bzw. Zweifamilienhaus in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof!**

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

[Hier klicken](#)

Dieses großzügige Haus bietet mit seinen ca. 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 1252 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein beeindruckendes Wohnkonzept für anspruchsvolle Familien. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl gemeinsame als auch individuelle Lebensbereiche geschmackvoll vereint.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche mit großem Essbereich und ein Büroraum bietet die Möglichkeit für konzentriertes Arbeiten von zu Hause. Ein kleines Bad mit Waschbecken und separatem WC ergänzt die Annehmlichkeiten dieses Geschosses. Das enorm große Wohnzimmer mit einem einladenden Kamin strahlt eine behagliche Atmosphäre aus und bietet zwei Wohnbereiche sowie einen Essbereich für gesellige Zusammenkünfte. Von diesem Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zu den beiden Terrassen und dem großen Garten, der mit einem beeindruckenden Pool und einem charmanten, gemauerten Gartenhaus ausgestattet ist. Hier können Sie die warmen Tage genießen, entspannen und unvergessliche Momente im Freien mit Familie und Freunden verbringen.

Ein weiteres, besonderes Highlight im Erdgeschoss ist der Wellness-/Fitnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC, der für erholsame Stunden und körperliche Fitness im eigenen Zuhause sorgt.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, die Ruhe und Erholung versprechen. Zwei begehbarer Schrankräume bieten ausreichend Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände. Eine Galerie/Bibliothek und ein Badezimmer mit Badewanne, Bidet und separatem WC komplettieren das Angebot in diesem Stockwerk.

Das Anwesen verfügt zudem über eine Garage mit Platz für ein Fahrzeug, was den Komfort des Alltags zusätzlich erhöht. Im Keller befindet sich der Heizraum und zusätzlicher Stauraum.

## **Verkehrsanbindung & Infrastruktur:**

Der Bahnhof Siebenbrunn/Leopoldsdorf ist in **NUR 5 Minuten zu Fuß** erreichbar und gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In ca. 30 Minuten gelangt man in die Wiener Innenstadt (Hauptbahnhof).

Leopoldsdorf im Marchfeld bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung - der Kindergarten, die Volksschule, eine neue Mittelschule, diverse Supermärkte, Restaurants und

Kaffeehäuser befinden sich im Zentrum von Leopoldsdorf und sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar. In wenigen Autominuten ist auch das Marchfeld Center in Groß-Enzersdorf mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten zur erreichen.

Den Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind durch Natur und Wald und den zahlreichen Sportvereinen keine Grenzen gesetzt.

**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 direkt 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 (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

**Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 118.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.67

eeffizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz: