

## **Viel Platz für Ihre Wohnträume: Großes Einfamilienhaus auf 829 m² Grund**



Außenansicht

**Objektnummer: 3118\_691**

**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>	ca. 1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	80,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 214,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,17
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

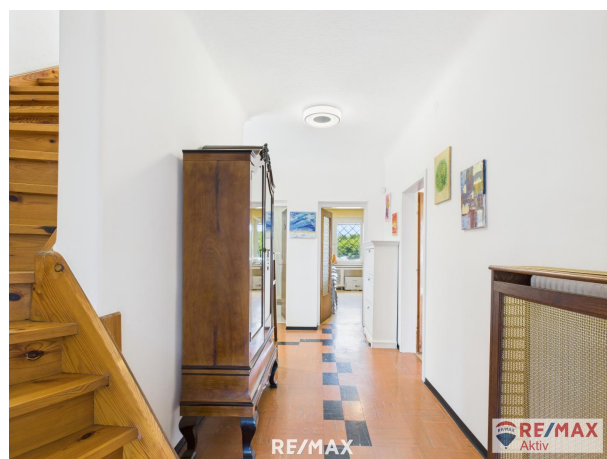
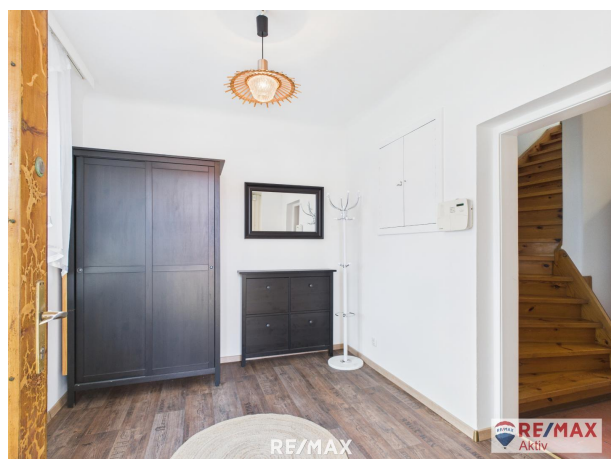
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

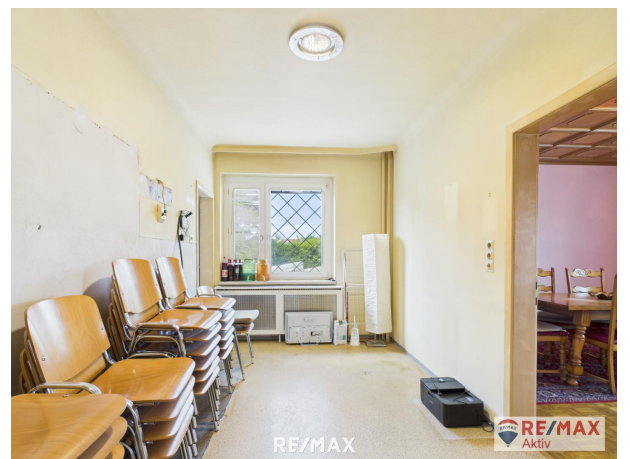


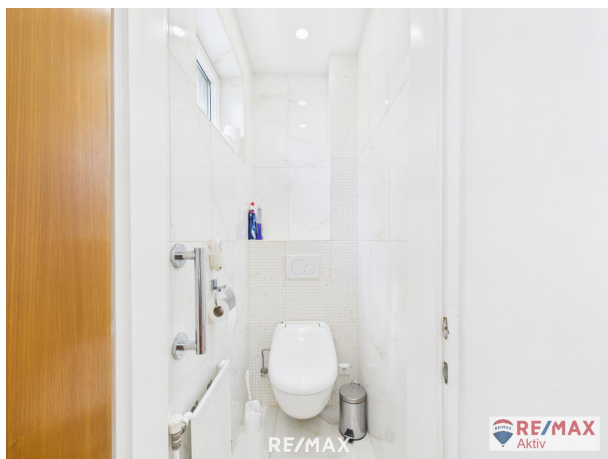
**Julian Hofbauer**



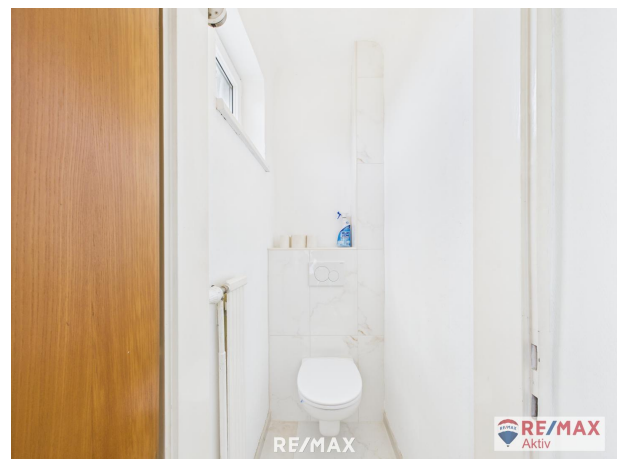










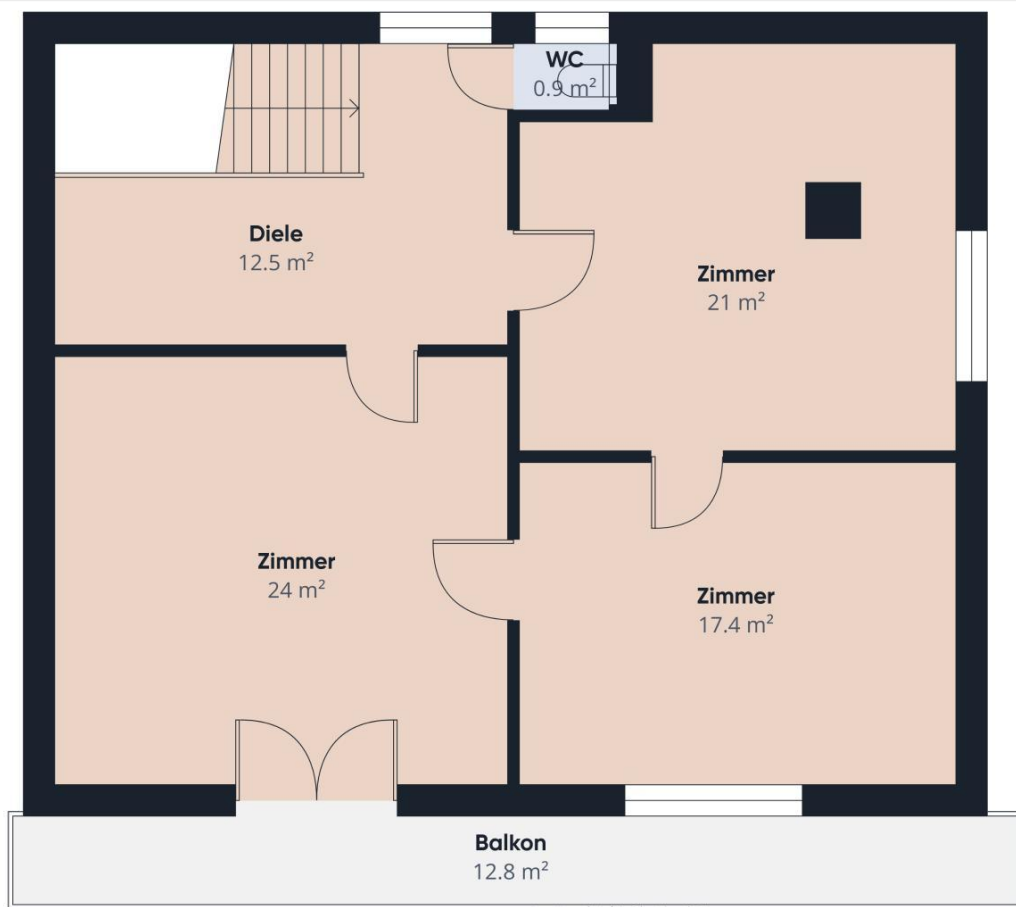












Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

88.6 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

12.8 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



# Objektbeschreibung

## **Virtuelle Tour:**

[Hier klicken](#)

Zum Verkauf gelangt dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem 829 m<sup>2</sup> großen Grundstück in gut erreichbarer Lage. Das in den Jahren 1964-1969 errichtete Haus bietet rund 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, sowie zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Keller. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, dem weitläufigen Garten und viel Platz eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder all jene, die ein geräumiges Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

Im Erdgeschoss, das barrierefreundlich gestaltet ist, befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon mit Blick in den eigenen Garten, ein separates Esszimmer, eine Küche (derzeit nicht möbliert und somit ideal zur freien Gestaltung), eine praktische Speis, ein Badezimmer mit Dusche und Waschbecken sowie ein separates WC.

Das Obergeschoss verfügt über ein großes, helles Vorzimmer, 3 geräumige Schlafzimmer (eines davon mit Zugang zum Balkon) und ein zusätzliches WC.

Im Keller stehen zwei Allzweckräume zur Verfügung, die sich flexibel als Werkstatt oder Lager nutzen lassen. Zudem befinden sich dort der Heizraum mit der 2025 erneuerten Gas-Zentralheizung, eine Garage mit Platz für ein Fahrzeug sowie eine ehemalige Schwimmhalle, die derzeit nicht genutzt wird, jedoch Potenzial für eine künftige Nutzung bietet.

Das Badezimmer im Erdgeschoss sowie die WC's im Erd- und Obergeschoss wurden im Jahr 2015 renoviert. Die Fenster stammen aus den 1990er Jahren. Eine Einbauküche ist aktuell nicht vorhanden, was Käufern die Möglichkeit bietet, die Küche ganz nach den eigenen Vorstellungen einzurichten.

Der Garten bietet viel Raum für Erholung und kreative Gestaltung. Ob sonniger Rückzugsort, Spielwiese oder Gemüsegarten – hier lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine solide Basis mit viel Platz und Flexibilität – ideal für Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach einem großzügigen Zuhause in grüner Umgebung.

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

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand von Leopoldsdorf im Marchfeld. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – wie Nahversorger, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Banken und öffentliche Verkehrsmittel – sind bequem zu Fuß erreichbar und



machen den Alltag besonders unkompliziert. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, weitläufigen Feldern und Naherholungsgebieten.

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.**

Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen!

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

Heizwärmebedarf 214.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme

F

mebedarf:

Faktor Gesamte 3.17

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G E

esamtenergieeffi

zienz: