

**Tolle Doppelhaushälfte mit Dachterrasse im Wiener
Nahbereich!**



Objektnummer: 6701

Eine Immobilie von RIT - Rihacek Immobilien Treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	33,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

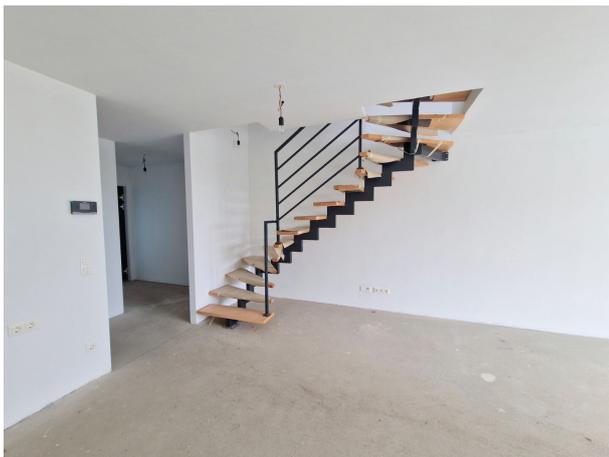
14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Evelyn Pellmann

RIT - Rihacek Immobilien Treuhand
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21
1230 Wien

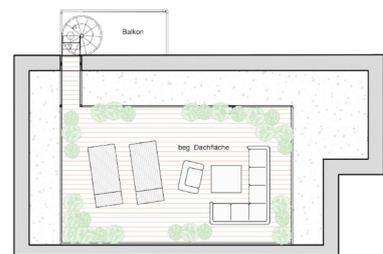
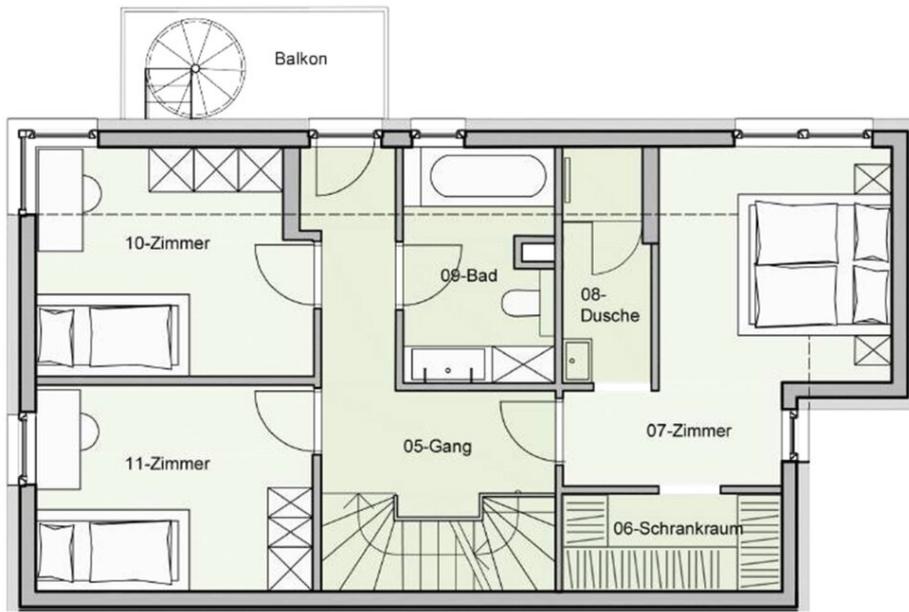


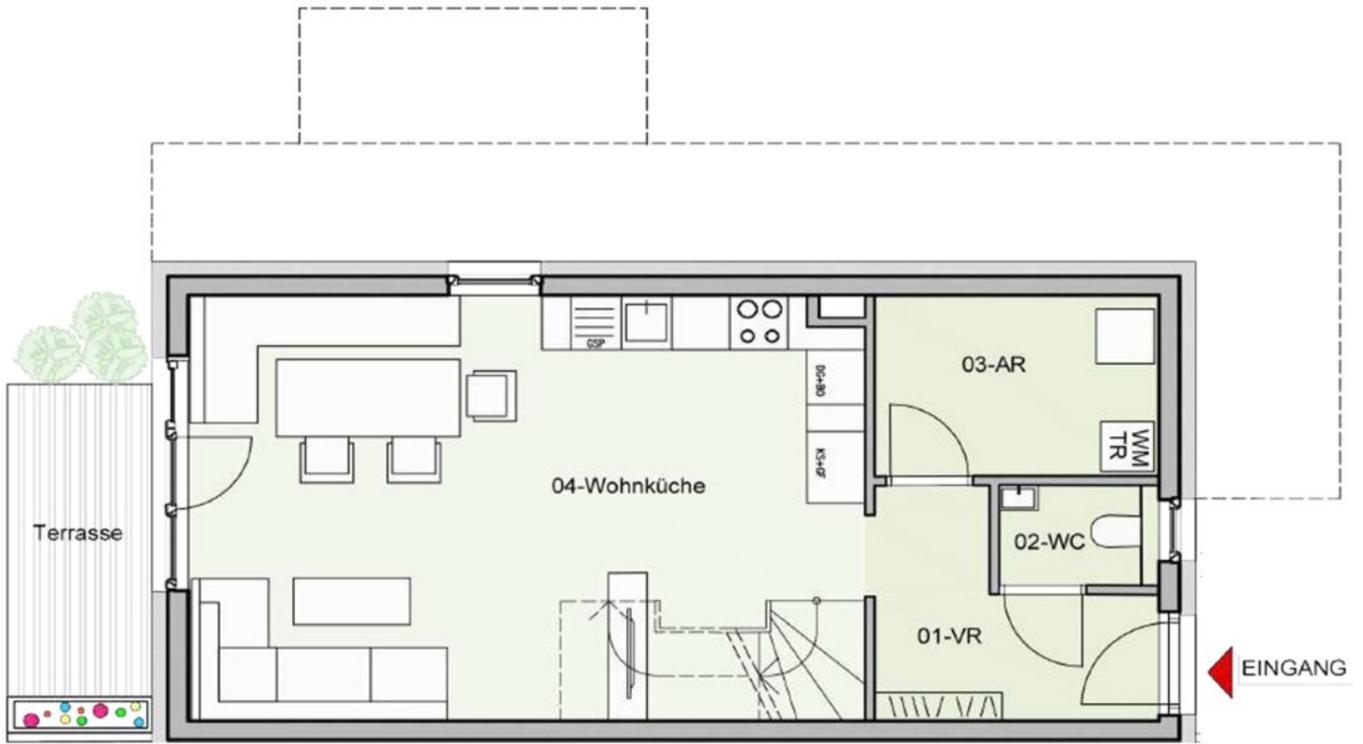


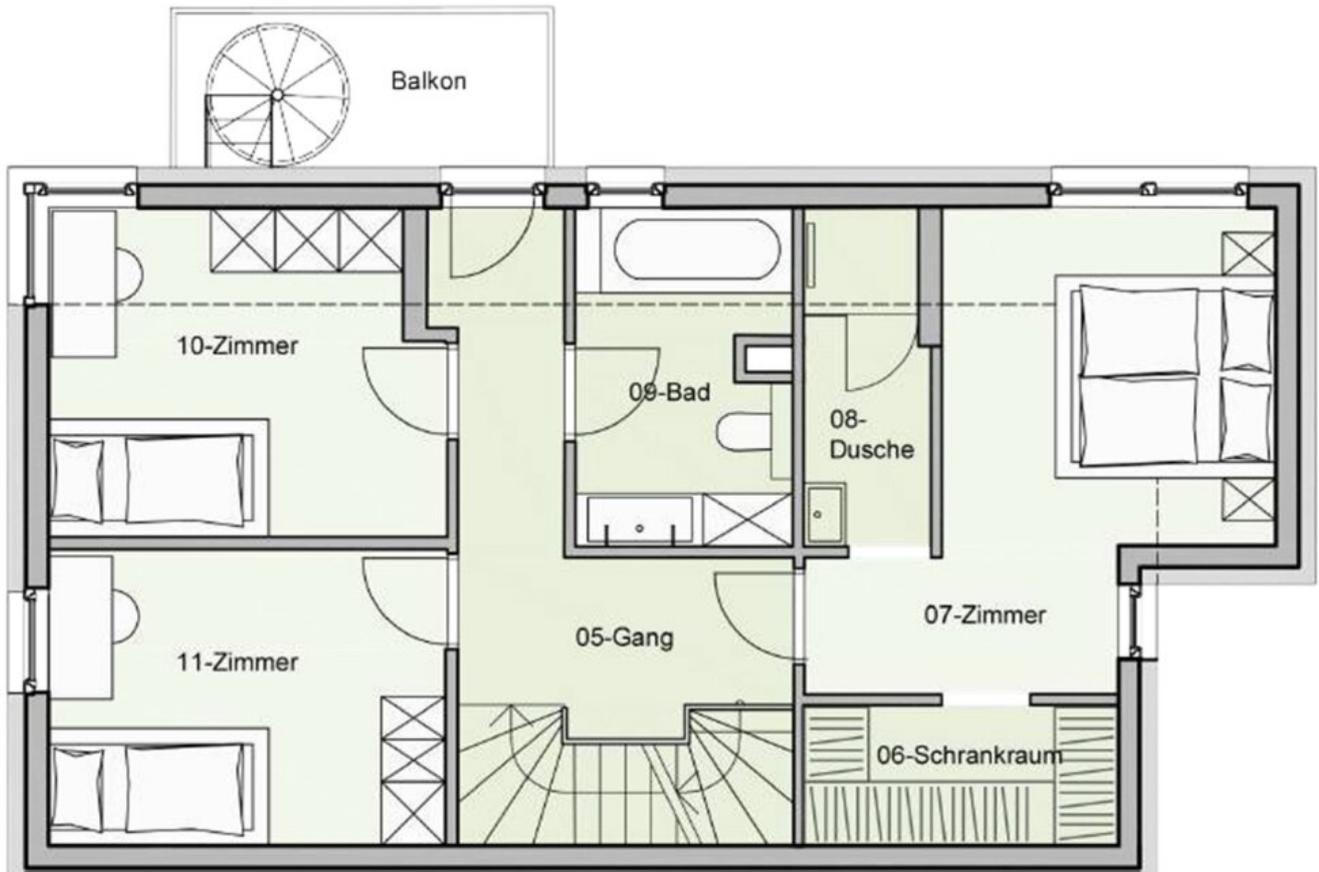


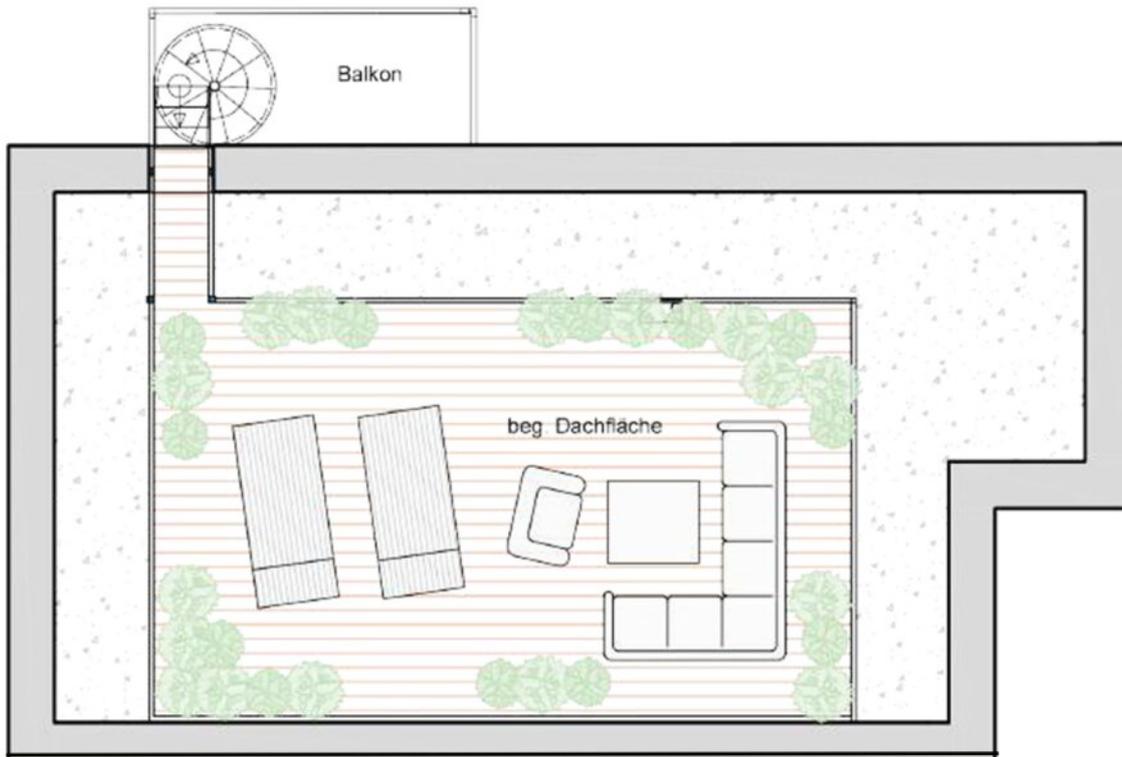












Objektbeschreibung

Tolle Doppelhaushälfte mit Dachterrasse im Wiener Nahbereich!

Leopoldsdorf im Marchfeld ist ein begehrter Wohnort am Rande östlich von Wien und liegt ca. 10 min von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Die gute Infrastruktur, Freizeitanlagen und die Nähe zu vielen Sehenswürdigkeiten zeichnen die Lage aus. Apotheke, Ärzte, Kindergarten und Schule sind auch im Ort.

Das Doppelhaus hat eine Nord- Südorientierung und befinden sich auf einem ruhigen Grundstück. Zur Doppelhaushälfte gehören zwei Kfz-Stellplätze, die über eine Privatzufahrtsstraße zu erreichen sind.

Die Wohneinheit besitzt eine Wohnfläche von ca. 103 m², die sich über 2 Ebenen verteilen. Besonderes Highlight ist das begehbare Dach, mit ca. 31m² eine Oase zum Wohlfühlen.

Im Erdgeschoß ist der Wohn-/Essbereich mit offener Küche und herrlichem Ausblick in den Garten inkl. Gartenterrasse. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoß der Vorraum, ein WC und der Abstellraum, der den Technikurm und Platz für eine Waschmaschine enthält.

Das Obergeschoß ist mit einem schönen Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum und separater Dusche ausgestattet. Zwei weitere Zimmer, ein großes Bad mit Platz für eine Badewanne, Waschtisch und WC runden das Gesamtpaket ab. Vom Balkon erreichen Sie über eine Wendeltreppe das begehbare Dach.

Die Kaufvertragserrichtung ist projektbezogen an Mag. Richter gebunden.

Das Haus wird belagsfertig übergeben - auf Wunsch und Aufpreis ist auch eine schlüsselfertige Übergabe möglich.

Gerne geben wir Ihnen nähere Informationen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Post <500m

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap