Exklusive Reihenhäuser in zentraler Lage - schlüsselfertig

Visualisierung Anlage

Objektnummer: 3118_409

Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfelde
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	425.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

DI Georg Hofbauer

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf
Rathausstrasse 10
2301 Groß-Enzersdorf

RE/MAX

RE/MAX

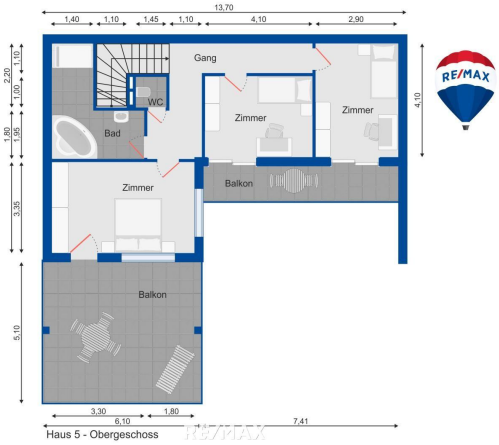
RE/MAX

Baustelle
Betreten
verboten!
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Haus 5 - Erdgeschoss



Haus 5 - Obergeschoss

Objektbeschreibung

Beste Wohnqualität: Ziegelmassiv Neubau

Die Reihenhäuser befinden sich in einer ruhigen und zentralen Wohngegend in der niederösterreichischen Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld ca. 10 km von der Stadtgrenze zu Wien entfernt.

Der nahe gelegene Bahnhof gewährleistet eine gute Verkehrsanbindung. In ca. 30 Minuten gelangt man mit der Bahn in die Wiener Innenstadt (Hauptbahnhof).

Der Kindergarten ist nahe gelegen. Volksschule, Neue Mittelschule und Supermärkte sind zu Fuß erreichbar.

Leopoldsdorf im Marchfeld bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung, diverse Supermärkte, Restaurants und Kaffeehäuser befinden sich in fußläufiger Umgebung. In nur wenigen Autominuten sind auch das Marchfeld Center in Groß-Enzersdorf, den Gewerbepark Stadlau und das G3 Shopping Resort in Gerasdorf zu erreichen.

Den Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind durch Natur und Wald und die zahlreichen Sportvereine keine Grenzen gesetzt.

Beschreibung:

Die Reihenhäuser in moderner Architektur werden absolut hochwertig in Baumeister Qualität komplett als Ziegelbau hergestellt und erfüllen hohe Energiestandards. Es wird eine ausgesprochen gute Wohnqualität geboten!

Hohe, helle Wohn- und Schlafräume und ein idealer Grundriss, der sich für Familien bestens eignet, garantieren ein gutes und modernes Wohngefühl.

Die große Terrasse im Obergeschoss erweitert den Wohnraum und steigert die Lebensqualität.

Die Energiegewinnung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch eine Wärmepumpe, welche für niedrigste Betriebskosten sorgt.

Als Sonnenschutz verfügen die Fenster über eingebaute, elektrische Rollläden.

Insgesamt verteilt sich die Wohnfläche des Hauses von ca. 131 m² auf zwei Ebenen:

Das Erdgeschoss, mit einer Gesamtfläche von ca. 70 m² verfügt über einen hellen und geräumigen Wohnraum mit riesigen Glasfenstern und offener Küche, einem Arbeitszimmer,

einem Technikraum sowie einem Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Vom Wohnzimmer kommt man in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume und das Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Von den Schlafzimmern gelangt man auf den Balkon und die große Dachterrasse.

Die überdachten Parkplätze haben eine Fläche von ca. 15 m².

Alle Highlights auf einen Blick:

- Schlüsselfertiges Reihenhaus
- Im Wohnungseigentum auf ca. 250 m² Grund
- In Wiennähe mit guter Verkehrsanbindung
- In Ruhelage
- 2 Abstellplätze inklusive
- Anzahl Zimmer: 5
- Nettowohnfläche: 131 m2
- Exklusive Ausführung in Niedrigenergiebauweise
- Bad mit Dusche und WC im Erdgeschoss
- Komfortable Fußbodenheizung im EG und OG
- Moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Vorbereitung für die Klimaanlage
- Hochwertige Eingangstüre
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischen Rollladen
- Pflasterungen im Eingangsbereich
- Hochwertige Gartenanlage und Zufahrtstraße
- Edle Echtholz-Dielen
- Exklusive Sanitärausstattung
- Großzügige, in die Fliesen integrierte Duschen
- Elegante Feinsteinzeug-Fliesen
- Hochwertige Innentüren und Balkongeländer

EUR 425.000.- schlüsselfertig nach Ihren Wünschen

Die Fertigstellung erfolgt bis 30.09.2025

Dieses Haus beinhaltet alle Voraussetzungen für ein gediegenes, ruhiges und wohliges Wohn- und Lebensgefühl. Es ist geräumig, hell, mit optimaler Verkehrsanbindung und perfekter Infrastruktur.

Finanzierung:

Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken

erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen!

Beratung heißt: Wir sind immer für Sie da.

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.

Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird hingewiesen!

Makler und Verkäufer stehen in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis!

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.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr.

Änderungen vorbehalten!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebeda 36.9 kWh/(m²a)
rf:
Klasse Heizwär B
mebedarf:
Faktor Gesamte 0.75
nergieeffizienz:
Klasse Faktor G A+
esamtenergieeffi
zienz: