

Beste Lage in Leopoldsdorf: Villa im französischen Landhausstil mit Pool im sonnigen Garten bietet Familie ein behagliches Zuhause



Objektnummer: 5660/6375

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	1998
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	226,40 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	425,65 m ²
Keller:	46,80 m ²
Kaufpreis:	1.195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

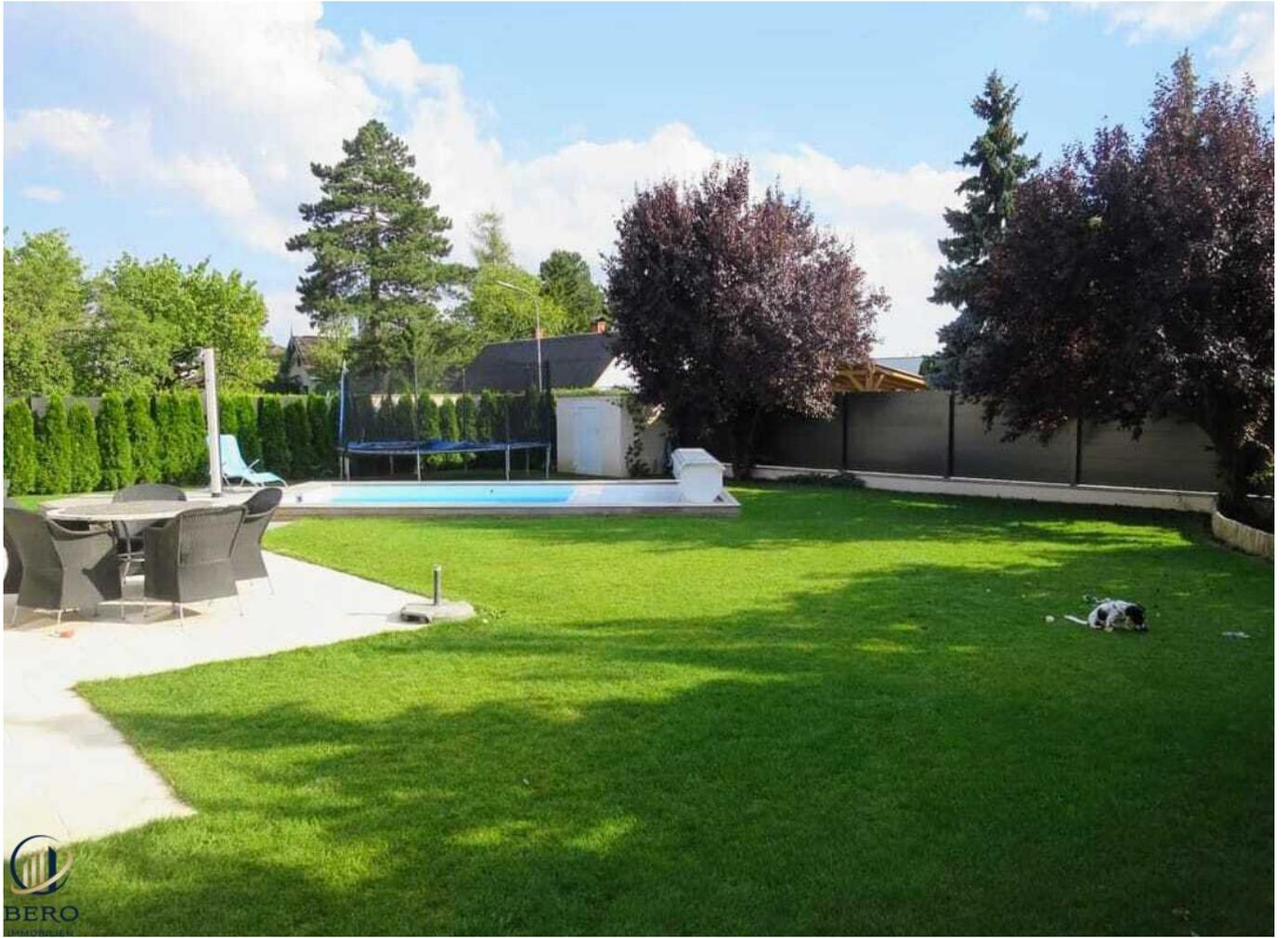
Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien









Galaxy S20 FE 5G





Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G





Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



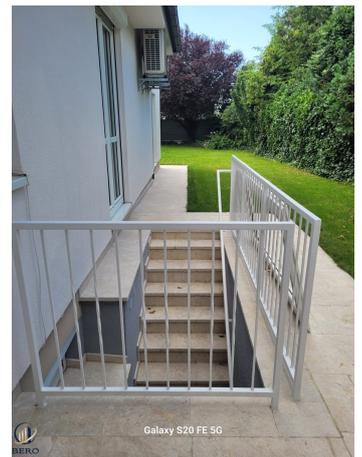


Galaxy S20 FE 5G



Galaxy S20 FE 5G



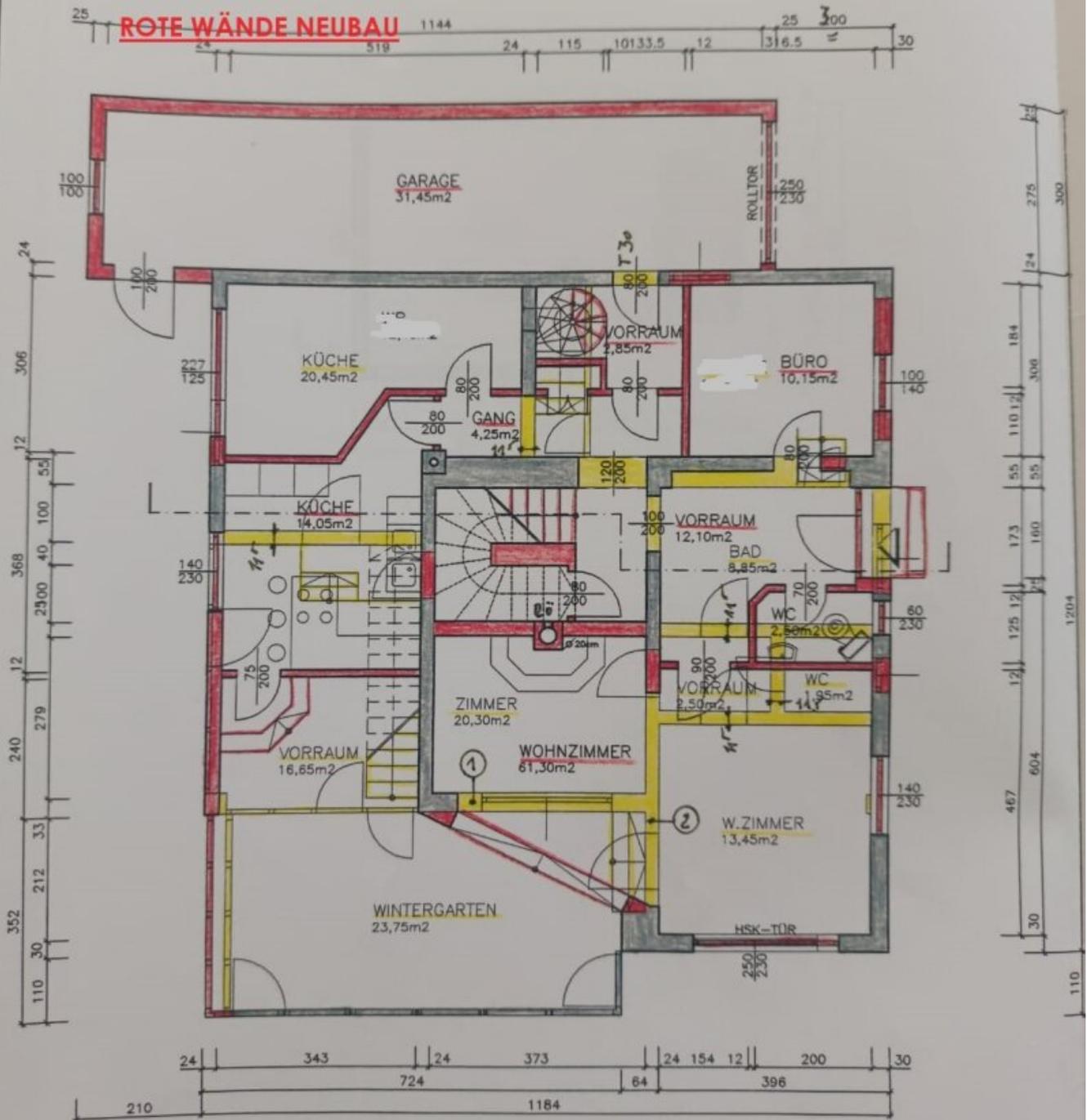




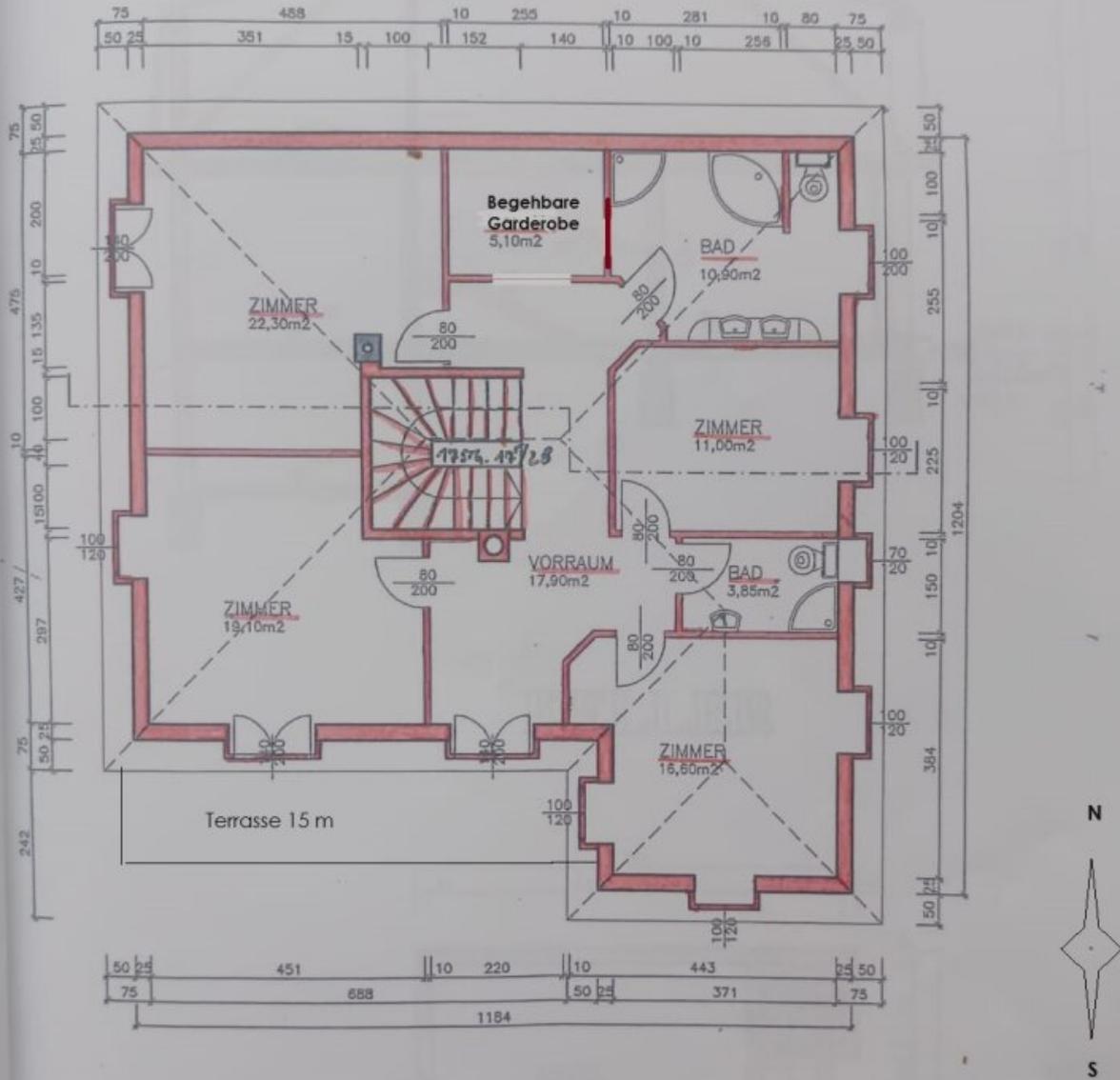
ERDGESCHOSS

GELBE WÄNDE ABGERISSEN

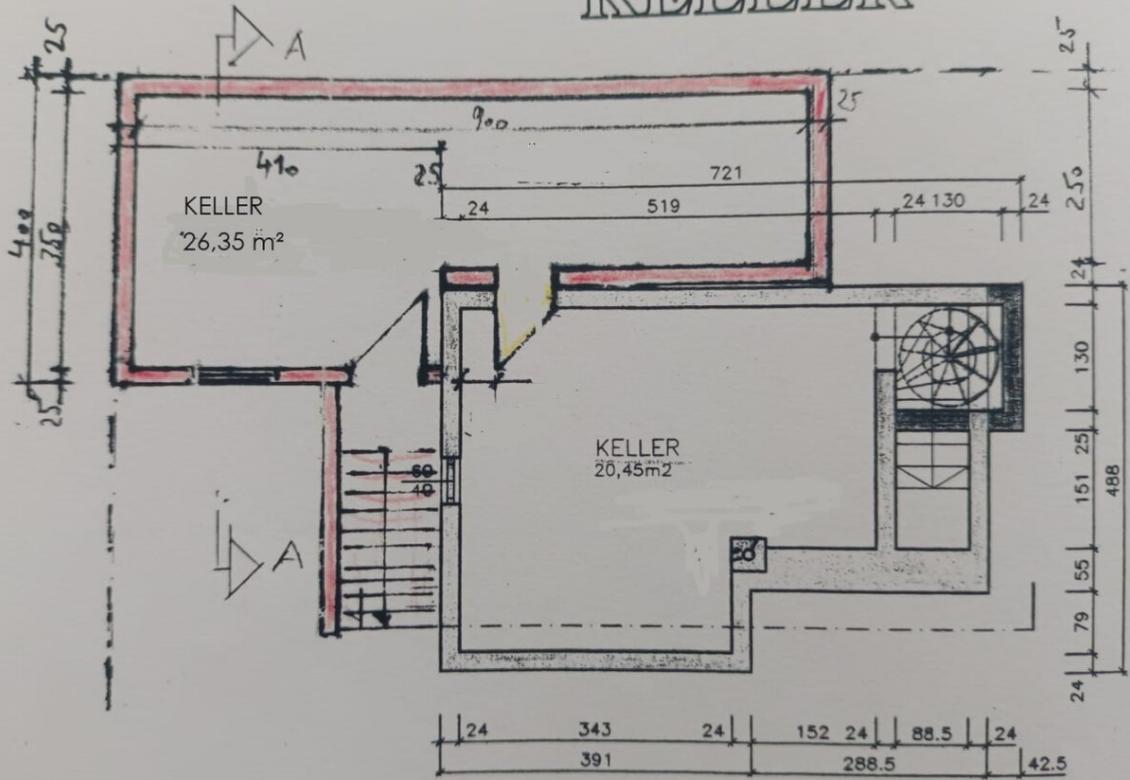
ROTE WÄNDE NEUBAU



DACHGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

"Einziehen und das Leben genießen"

Diese Villa im französischen Landhausstil errichtet und in absoluter Grün- und Ruhelage Leopoldsdorfs gelegen bietet alles, was man sich als Familie in seinem neuen Zuhause wünscht. Umgeben von Feldern, Einfamilienhäuser und einigen Badeseen wartet diese hochwertige Immobilie auf Sie als neue EigentümerInnen.

Mit einer Wohn/Nutzfläche von ca. 226 m² verfügt dieses Einfamilienhaus mit sonnigem großem Garten und einem Swimmingpool über alles, was das Herz begehrt. Das in einem sehr guten Zustand gehaltene Einfamilienhaus wurde 1998 errichtet und verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein Kellergeschoss und über eine Doppelgarage. Weiters befindet sich das Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 612 m² eingebettet zwischen anderen Einfamilienhäusern und Villen.

Die großzügigen Fensterflächen des Hauses erlauben rundum einen wunderbaren Grün- und Fernblick. Das gesamte Haus ist lichtdurchflutet und sehr hell. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in einen herrlichen Wintergarten und in den großzügig angelegten und sonnigen Garten.

Beschreibung des Hauses mit einer Wohn/Nutzfläche von ca. 216,40 m²

Erdgeschoss ca. 119,65 m²

- Großes Wohnzimmer, ca. 61,30 m² mit offenem Kamin und integriertem Wintergarten, der auf die Terrasse und in den Garten führt
- Die getrennt vorzufindende Küche mit ca. 14,05 m² ist sehr gepflegt, voll ausgestattet aber etwas in die Jahre gekommen. Von dieser gelangen Sie ebenso in den Garten und auf eine kleinere überdachte Terrasse, die als Grillplatz dient
- Wirtschaftsraum ca. 12,45 m²
- Büro/Arbeitszimmer, ca. 10,15 m²
- zentral begehbare Vorraum ca. 15,05 m²

- Gäste-WC mit ca. 2,50 m²
- Doppelgarage ca. 31,50 m²
- Zugang in das KG ebenso über den Garten wie auch vom Inneren des Hauses aus möglich
- 1 Abstellraum
- 1 Vorratskammer

Vom Vorraum aus gelangen Sie in das mit hellen Farben gestaltete Wohnzimmer mit Essbereich, offenem Kamin und sonnigem Wintergarten, der auf eine herrliche Terrasse im uneinsichtigen Garten mit Pool mit Gegenstromanlage führt. Die Küche ist getrennt begehbar mit angrenzendem Wirtschaftsraum, ein gut ausgestatteter Wasch- und Trocknerraum, eine extra Vorratskammer befindet sich am Durchgang zur Doppelgarage. Weiters kommen Sie über den Vorraum in das Arbeitszimmer und zum Gäste-WC, 1 Abstellraum, in das das Kellergeschoss und in das Obergeschoss.

Obergeschoss mit ca. 106,75 m²

- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, ca. 22,10 m²+ Klimaanlage
- 2. Zimmer mit ca. 22,30 m², mit direktem Zugang auf die Terrasse+ Klimaanlage
- 3. Zimmer mit ca. 19,10 m² + Klimaanlage
- Gästezimmer ca. 11,00 m²
- zentral begehbarer Vorraum mit Galerie, ca. 17,90 m²

- Tageslicht-Bad, Wanne mit Dampf-Dusche, Bidet, Doppelwaschtisch und WC, ca. 10,90 m²+ Klimaanlage
- 2. Bad ca. 3,85 m² mit Dusche, Waschbecken und Toilette

Das Obergeschoss gliedert sich in vier Schlafzimmer, einen begehbaren Schrankraum, zwei Bäder und in den großzügigen Vorraum mit Galerie.

Über eine Treppe kommen Sie in den zentral begehbaren, sonnendurchfluteten Flur mit einer Galerie versehen und gelangen in das 1. Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum vom Tischler ausgestattet. Weiters befinden sich zwei große Jugend- und/oder Kinderzimmer auf dieser Ebene, wie auch das Gästezimmer. Das große Familienbad ist ebenso geräumig, wie hell und lädt zum Entspannen ein. Das zweite Bad mit Dusche ist ideal, für Ihre Kids, Freunde oder auch Familienmitglieder, die bei ihnen zu Besuch sind und übernachten. Möglich ist auch eine Abtrennung eines eigenen Apartments mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Galerie, Bad mit Dusche und Toilette sowie eigener Dachterrasse ist möglich.

Kellergeschoss mit ca. 46,80m²

- Das Kellergeschoss unterteilt sich in zwei große Räume und bietet ausreichend Platz. Sie gelangen über das Kellergeschoss auch in den Garten Auch in diesem Geschoss des Hauses finden Sie ein WC und eine Dusche vor.

Das Kellergeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten für Ihre Hobbies, vom Fitnessraum über Billard-/Ping Pong-Tisch bis hin zu einer Sauna, um auch die Wintermonate mit Familie und Freunden zu genießen.

Ausstattung und Highlights dieser Liegenschaft

- Ziegelmassiv- 25 cm
- hochwertiges Kupfer- Mansardendach
- Dach mit Wärmedämmung (22 cm)

- Wärmeschutzfassade (8 cm mit Styrodur)
- Südseitige Dach-Terrasse im OG
- südseitig ausgerichteter Wintergarten, Boden in Holzoptik verfliest und mit einer großen Glasschiebetüre in den Garten versehen
- Gelbe Markise am Dach des Wintergartens, elektrisch zu bedienen
- Fassade neu gestrichen
- Doppelgarage mit elektrischem Garagentor versehen
- Klimaanlage auf beiden Etagen vorzufinden
- Fußbodenheizung
- SAT-Anlage und Internetanschluss
- Ebener und großer Garten mit herrlichem Altbaumbestand und Obstbeeten
- Feigenbaum und hochwertige Bepflanzung im gesamten Außenbereich
- Automatische Bewässerungsanlage im Garten
- neu angelegtes Pool mit Gegenstromanlage und elektrischer, schwimmend verlegter Pool-Rollo, umrandet von einem Holzdeck aus edlen Tropenhölzern und einer Solardusche versehen
- 2-fach isolierverglaste Fenster- u. Terrassentüren

- elektrische und zum Teil manuell zu bedienende Rollläden
- inkl. Fliegenschutzgitter
- die straßenseitigen Fensterflächen sind verspiegelt
- Alarmanlage
- Dichtbetonkeller
- Parkettböden im Obergeschoss
- Der Außenbereich des Hauses/Gartens ist mit weißem Marmor verflies
- Küche mit „Siemens+ Miele“ Geräten+ Gorenje Kühlschrank ausgestattet
- 2. kleinere überdachte Terrasse von der Küche aus zu betreten
- Im Bad großzügige Wanne + Bidet+ Dusche und Klimaanlage
- Blickdichter Guardi-Zaun straßenseitig, mit absperrbarer Eingangstüre und elektrischem Garagentor, hohe Solitär-Thujen
- Riesen-Trampolin
- Gartenhütte
- und vieles mehr

Weiterführende Informationen

Monatliche Gesamtkosten,

Gas EVN = 418,00 € p/Quartal

Wasser, Kanal und Müllgebühren = 142 € p/Quartal

Strom Wien Energie = 530,40 p/Quartal

Abfallwirtschaft Schwechat =140,55 halbjährlich

Marktgemeinde Leopoldsdorf HUG = 224,67 € p/Quartal

optional- Benützung des Badeteichs Leopoldsdorf = 30 € p/Saison (pro Haushalt + 2 Gästekarten)

Überzeugen Sie sich selbst, bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich Ihnen diese Liegenschaft präsentieren und zeigen zu dürfen!

Lage und Infrastruktur

Inmitten des Grüngürtels, im Nahbereich der U1-Oberlaa, befindet sich diese behagliche, ruhige Liegenschaft mit herrlichem Garten. Das Besondere an diesem Objekt ist die verkehrsgünstige Lage, sodass die Wiener Innenstadt in ca. 20-25 Minuten mit dem Auto sowie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Die neu erbaute Station der U-Bahnlinie 1, welche von Oberlaa und Neulaa direkt zum Stephansplatz führt, liegt nur wenige Kilometer entfernt und ein Ausbau bis nach Rothneusiedl ist geplant. Für alle jene, welche sich nicht mit dem eigenen KFZ zur U-Bahn-Station begeben möchten, stehen ein eigener Radweg oder diverse Buslinien (226 & 227) zur Verfügung.

Die ausgesprochen Kinder-freundliche Gemeinde Leopoldsdorf bei Wien besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Eine optimale Kinderbetreuung ist durch eine Krabbelstube, 3 Kindergärten neben großen Spielplätzen, Volksschule und Hort gewährleistet. Über Ärzte, Physiotherapie, Apotheke, Friseur, Kosmetik, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bis hin zum Golfplatz für Sportbegeisterte findet sich alles, was einen Ort lebenswert macht. Zahlreiche

Feste von Halloween über Ostereiersuche für die Kleinen sowie Sonnwendfeier, Feuerwehrfest, Wiesn u.v.m. für die Großen stärken ein fröhliches Miteinander! Für alle die nicht nur im eigenen Garten entspannen möchten, bietet sich das Erholungsgebiet Schlosspark Laxenburg, sowie die Therme Oberlaa an. Der Individualverkehr ist durch die in 5 min. erreichbare Schnellstraße S1 (Abfahrt Rothneusiedl) gegeben, sowie eine schnelle Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz A23, A21. Der Vienna International Airport ist in 20 Minuten erreichbar.

Finanzierung

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt? Nur ein gut informierter Kunde trifft gute Entscheidungen. Dieser Weisheit folgend, und um Ihnen Zeit und Geld zu sparen, bieten wir Ihnen eine umfassende Finanzierungsberatung – natürlich völlig unverbindlich und kostenfrei. Bei Interesse nehmen Sie gerne und jederzeit Kontakt mit uns auf.

Vermerk: Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr und Haftung. Damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten-, wie ihrer Adresse, Telefon- u. E-Mailadresse an die oben genannten Kontaktdaten zu übermitteln (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Es werden bitte ausschließlich vollständige Anfragen mit den genannten Angaben ihrer Kontaktdaten bearbeitet. Die Kontaktaufnahme bezüglich weiterführender Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin kann nur über diese erfolgen. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap