

# **Einfamilienhaus mit Garten, Poolanschluss und Parkplätze in Leopoldsdorf bei Wien!**



Außenansicht

**Objektnummer: 6109/1357**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	68,26 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Grundsteuer: 80,00 € / Quartal Kanal: 20,00 / Quartal Müllentsorgung: 130,00 / Halbjahr

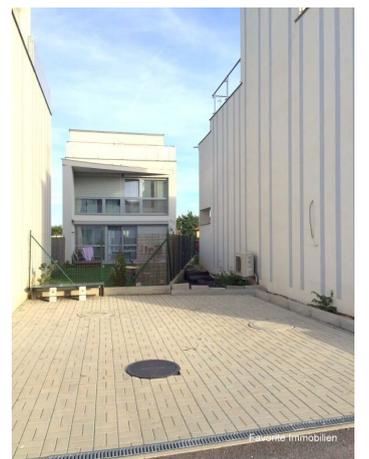
### Provisionsangabe:

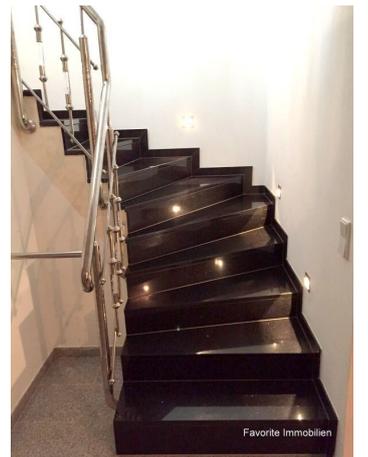
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deniz Berber**







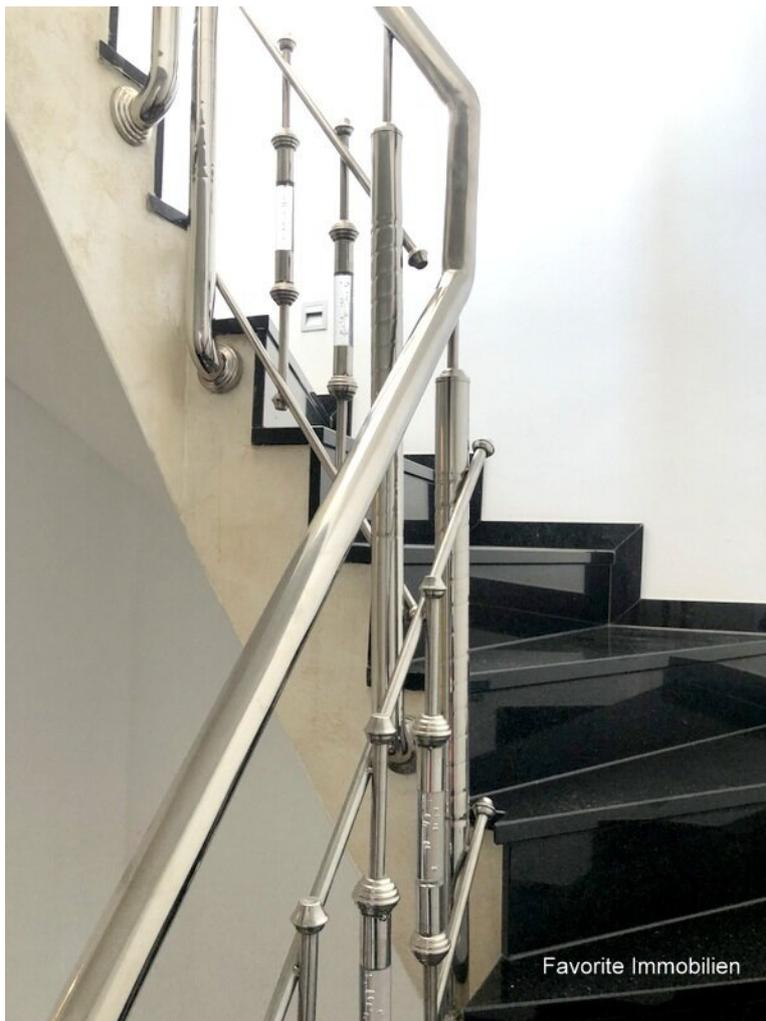








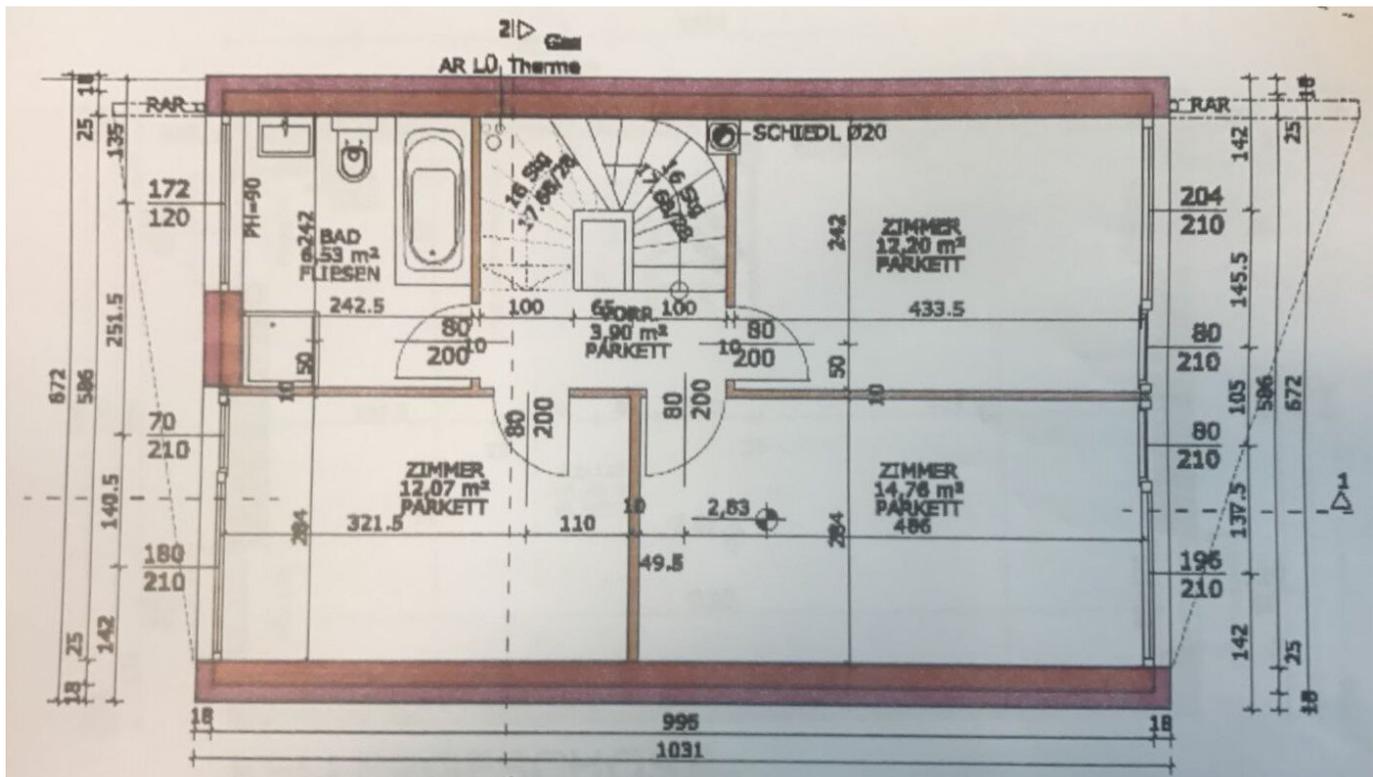




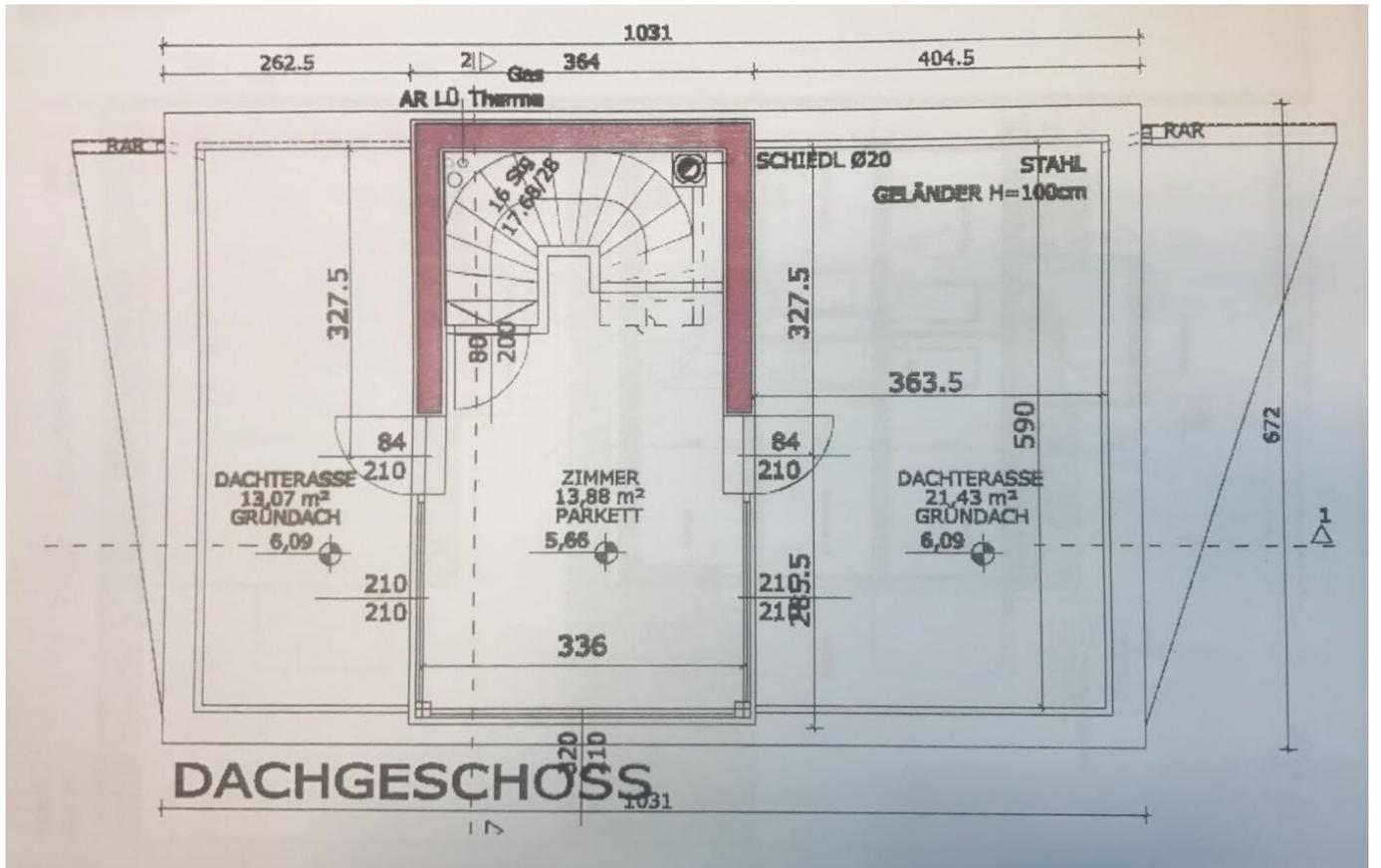






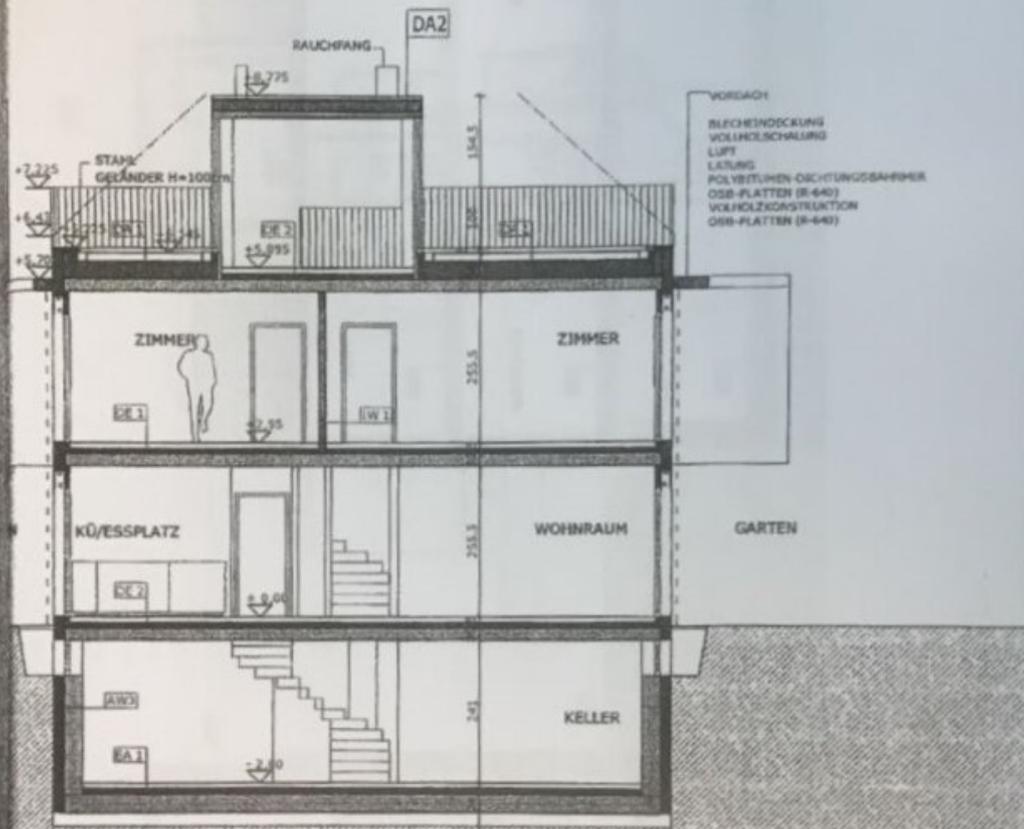


**OBERGESCHOSS**

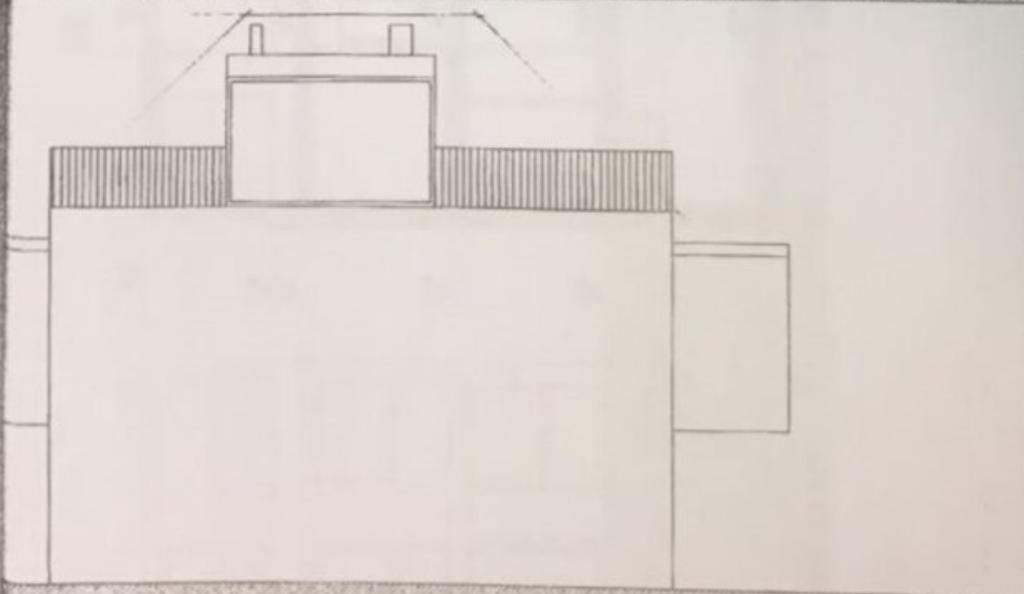


ACHGESCHOSS

Balape-17



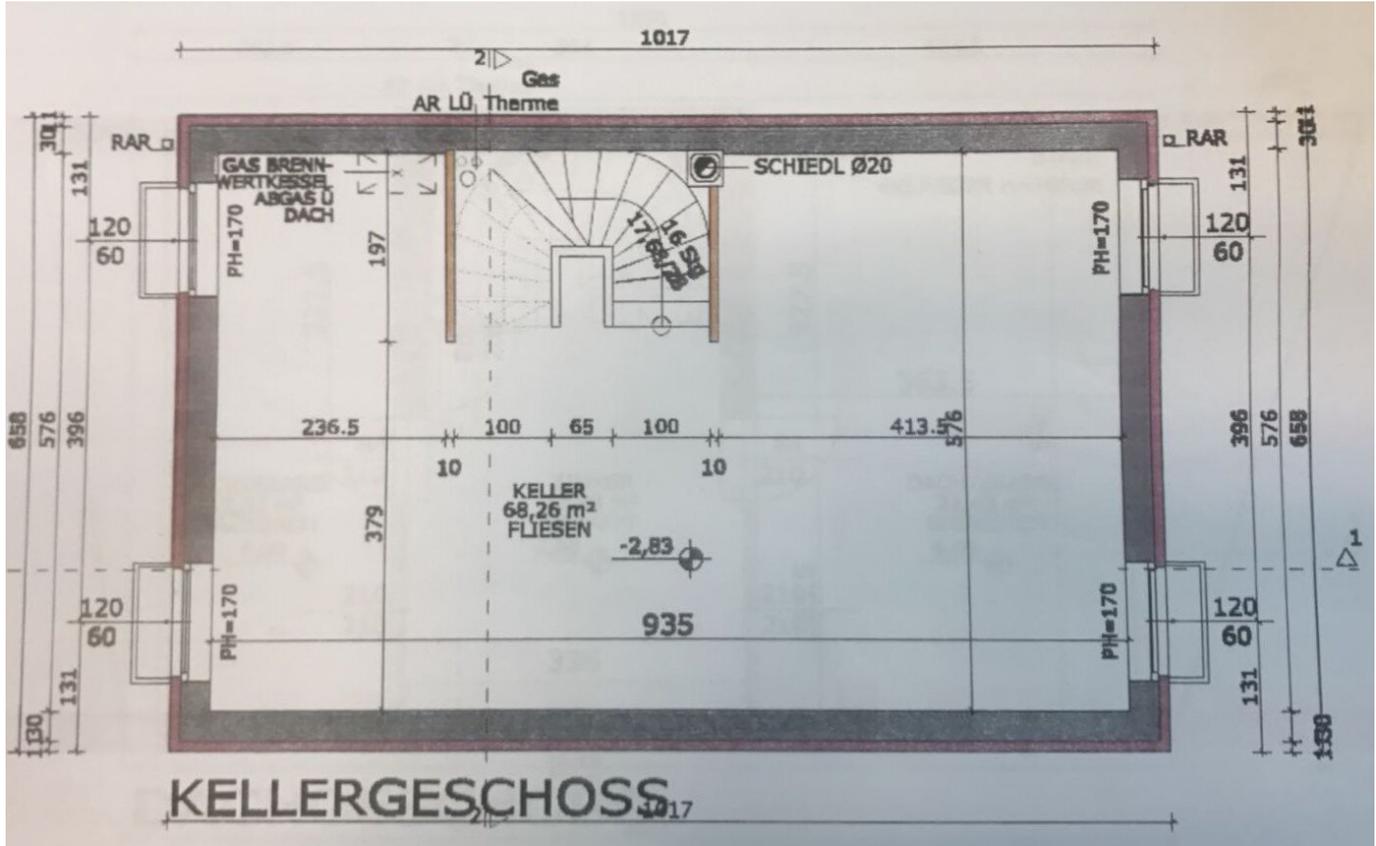
SNITT 1-1

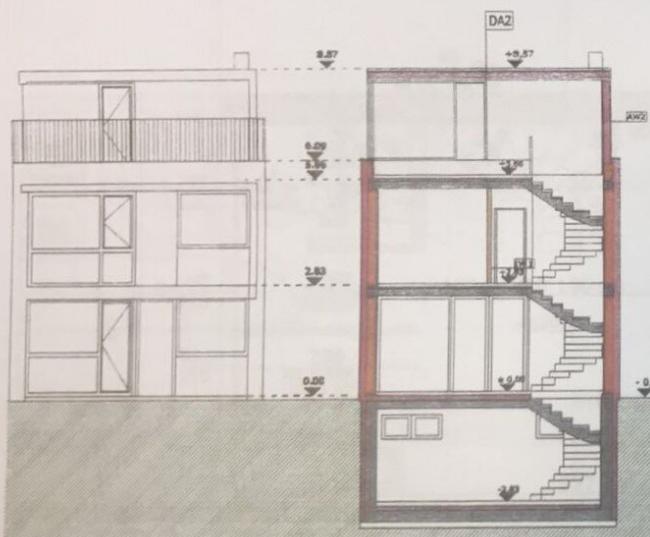


ANSICHT SÜD

Legend for architectural symbols:

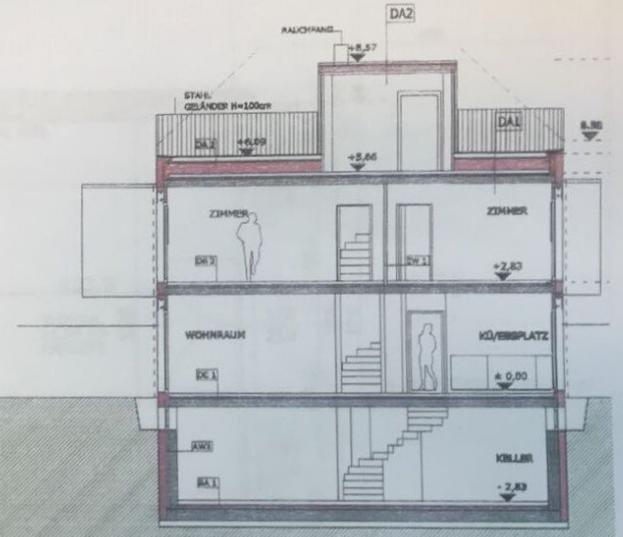
- LEICHTWÄNDE (Light walls)
- TAND (Roof)
- ▭ RUCH (Roof)



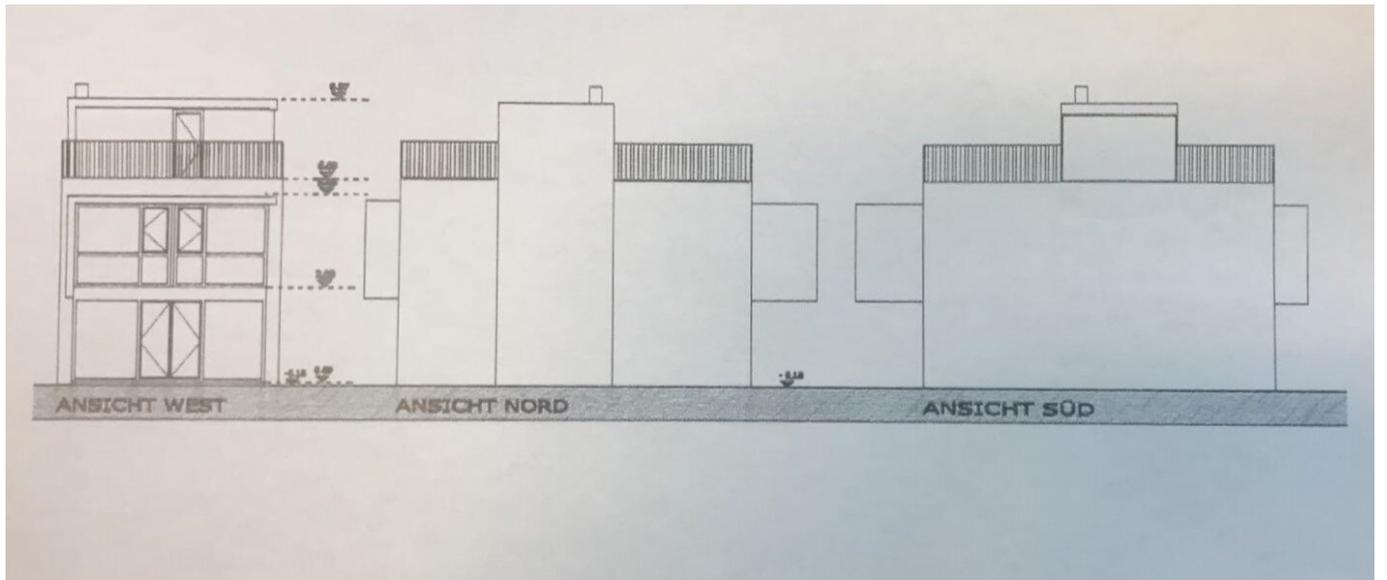


ANSICHT OST

SCHNITT 2-2



SCHNITT 1-1



## Objektbeschreibung

Dieses wundervolle Neubauprojekt befindet sich auf Eigengrund - direkt in Leopoldsdorf bei Wien, (Nähe Himberger Straße), ca. 10 Fahrminuten zum Favoritner Verteilerkreis und 4 Fahrminuten, bzw. 15 Gehminuten vom Leopoldsdorfer Badeteich entfernt. Dieses Einfamilienhaus lässt die Herzen höher schlagen! Die luxuriöse Ausstattung aus Marmor im dezenten schwarz/weiss Farbemustern gehalten, bietet für eine Großfamilie ausreichend viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Es besteht aus 5 geräumigen Zimmern, verteilt auf 3 Ebenen samt Dachgeschoss, bestehend aus einer Galerie und zwei Dachterrassen je 1 nach Osten und 1 nach Süden ausgerichtet. Das Haus ist voll unterkellert und komplett verflies. Ein Badezimmer befindet sich ebenfalls im Keller, woraus man durchaus ein Gäste- oder Hobbyraum gestalten kann.

Der Garten bietet einen aufbereiteten Swimmingpool, wofür die Aushebung der Erdarbeiten und die Verlegung der Anschlüsse bereits erfolgt sind. Fertigstellung erfolgt durch den neuen Eigentümer.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe, die Böden sind mit Fußbodenheizung verlegt und alle Räume sind mit kontrollierter Wohnraumbelüftung ausgestattet, welches für Zu- und Abluft sorgt.

Parkplätze sind für 4 Autos vorhanden.

Zögern Sie nicht nach einem Besichtigungstermin anzufragen !

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

- Wohnzimmer: 24,26 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: 2,96 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,54 m<sup>2</sup>
- WC: 2,44 m<sup>2</sup>
- Küche: 19,41 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss:**

- Zimmer 1: 12,07 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 14,76 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 12.20m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 6,53 m<sup>2</sup>
- Flur: 3,90 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss:**

- Galerie: 13,88 m<sup>2</sup>
- Terrasse 1: 13,07 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2: 21.43 m<sup>2</sup>

### **Kellergeschoss:**

- Vollunterkellerung: 68,26 m<sup>2</sup>
- Freifläche: Garten + aufbereitete Poolanlage

**PREIS: VB € 849.000,00**

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **der Mobilnummer 0660 63 60 100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap