

**DIREKT AM BADETEICH - TOP BAUGRUND - VIEL
POTENZIAL - PRIVATER WASSERZUGANG!**



Objektnummer: 5829/903

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Nutzfläche:	173,00 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Keller:	54,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 158,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.075.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

T +436503110002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





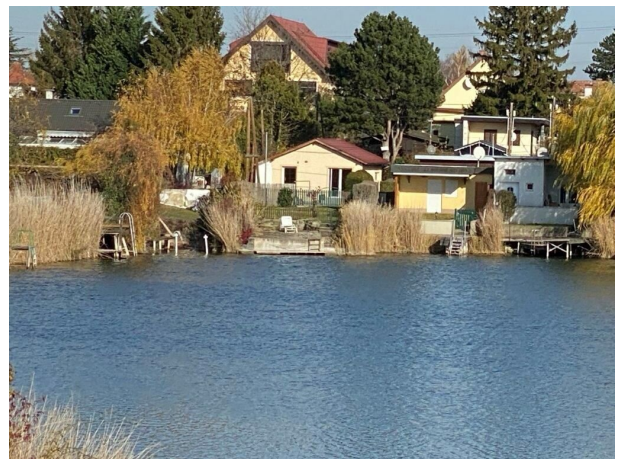




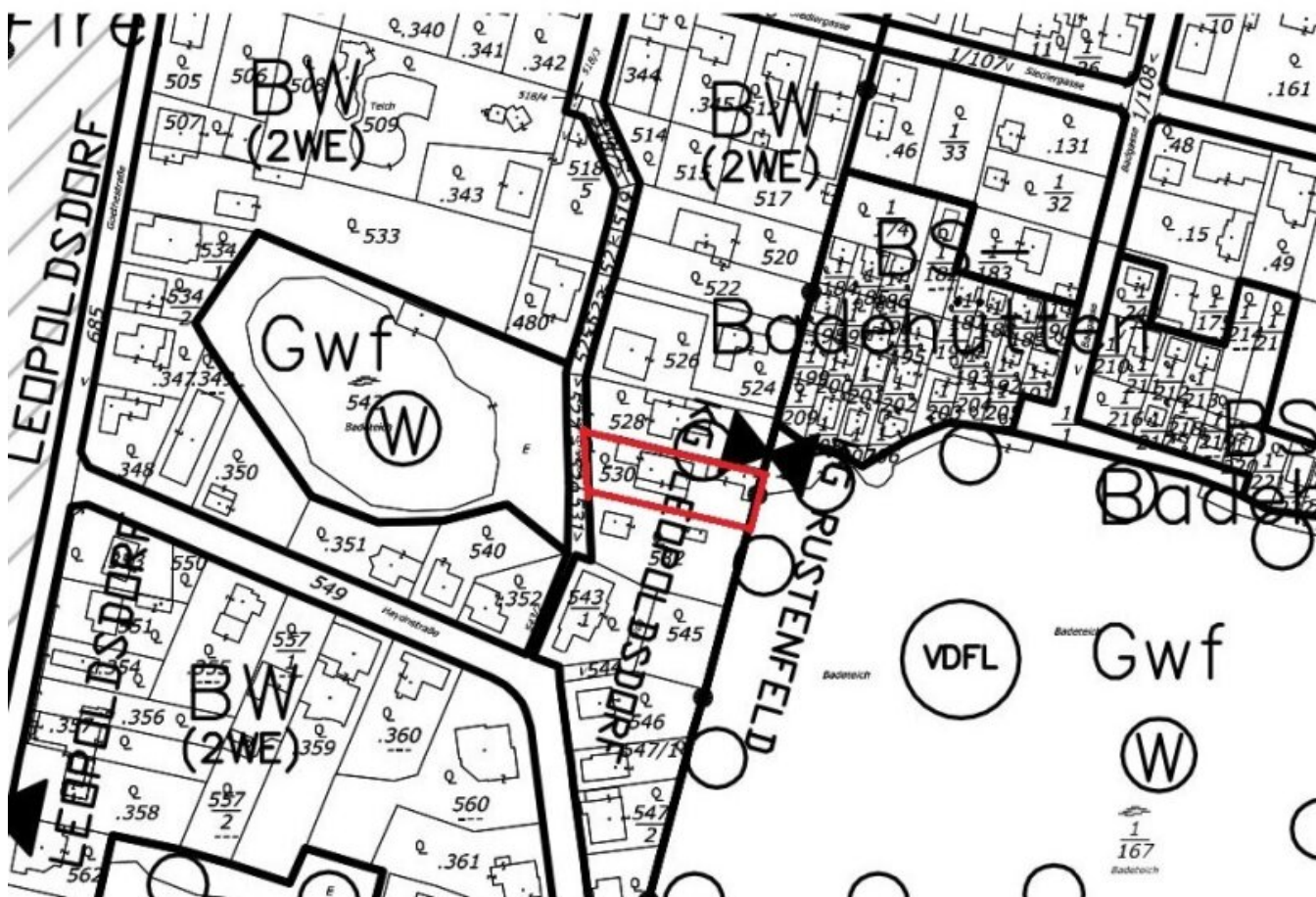








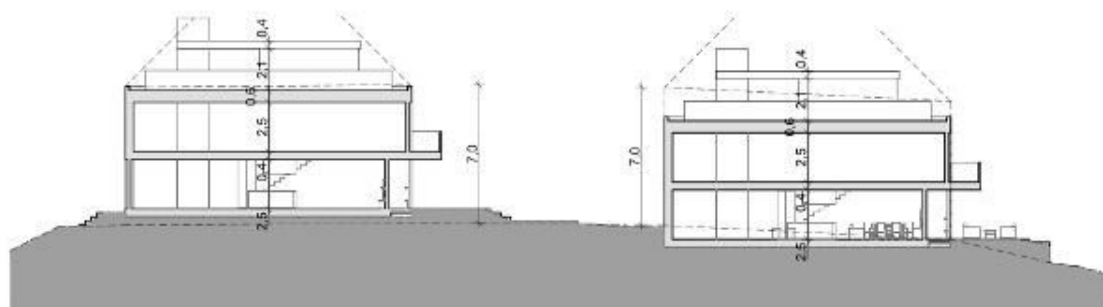
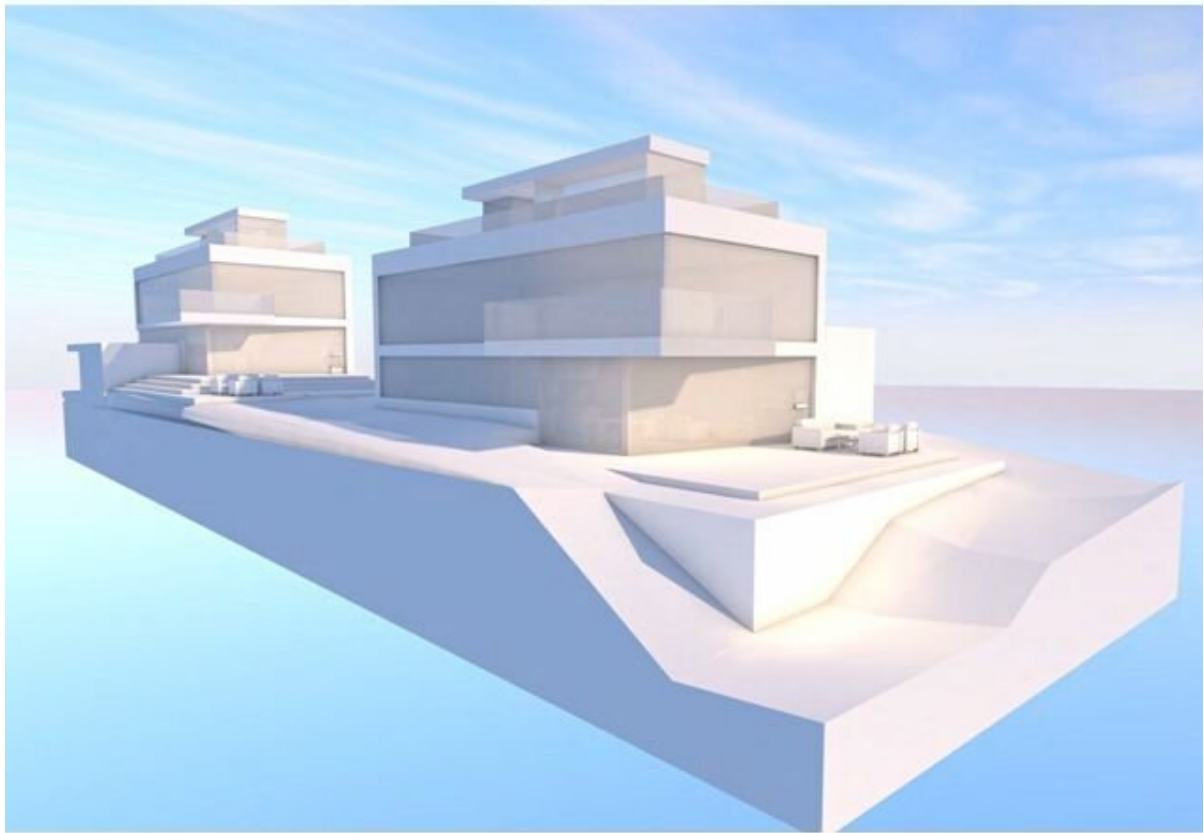
FLÄCHENWIDMUNG



STUDIE NEUBAU EINFAMILIENHAUS



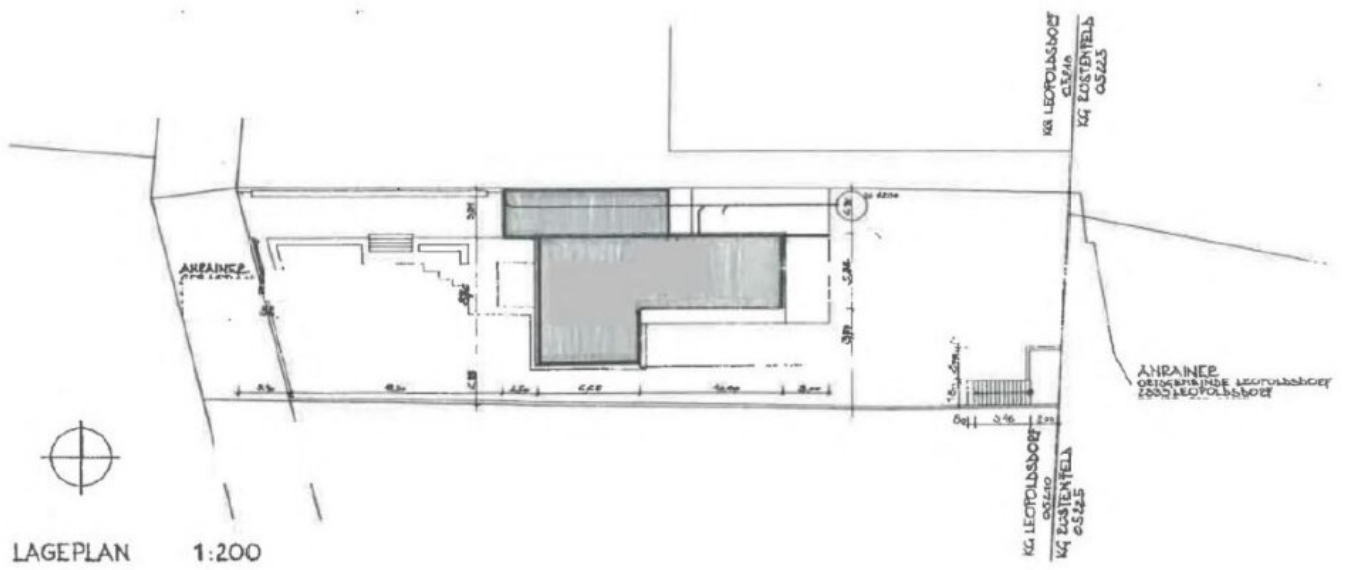
STUDIE NEUBAU 2 EINFAMILIENHÄUSER



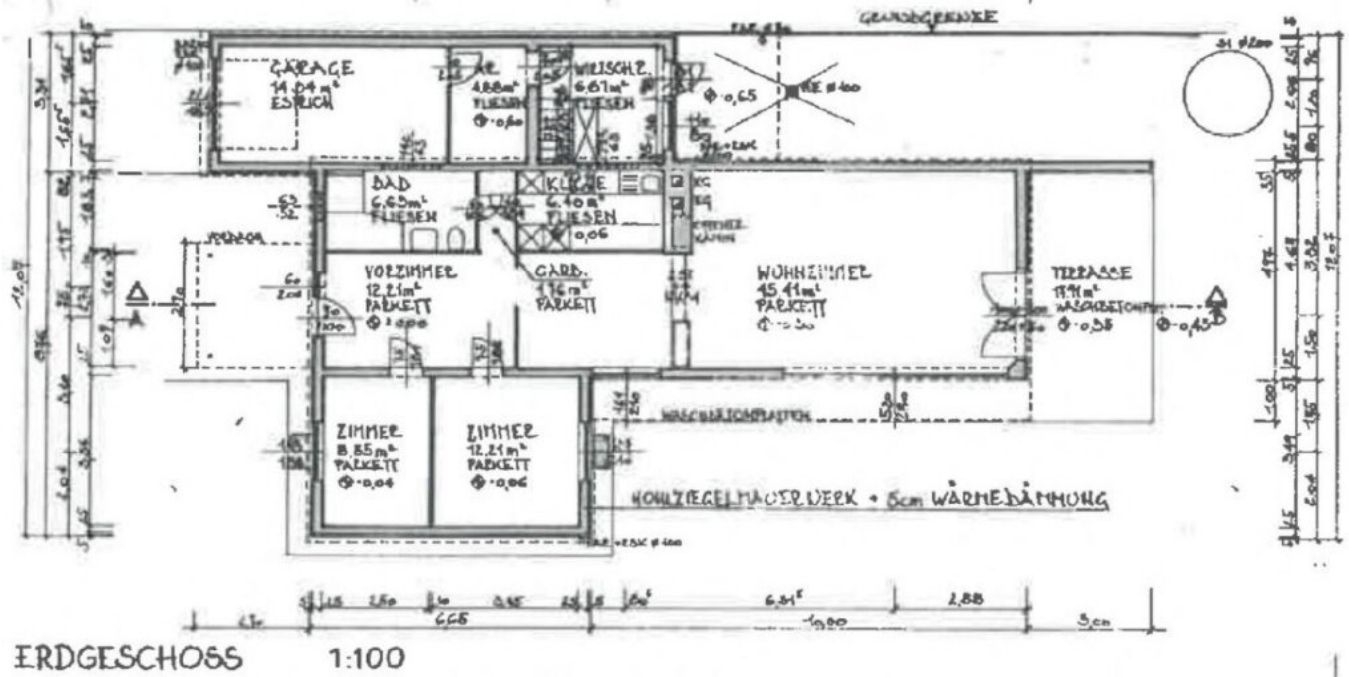
STUDIE ZUBAU/UMBAU



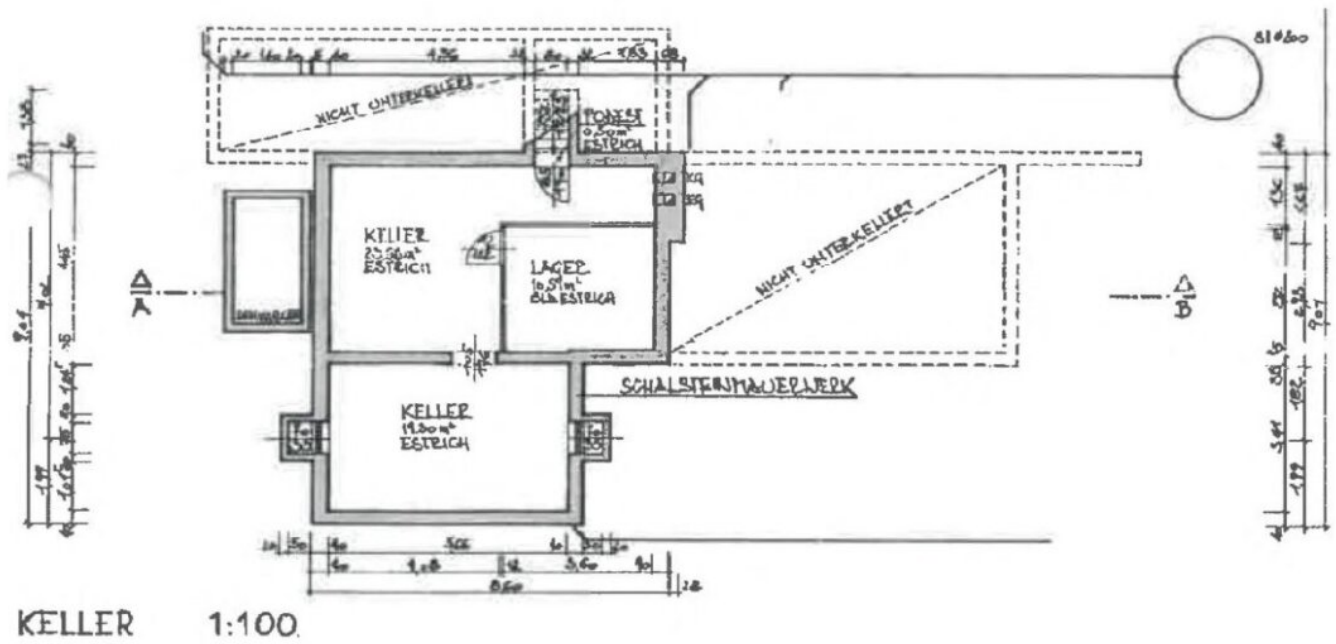
BESTAND



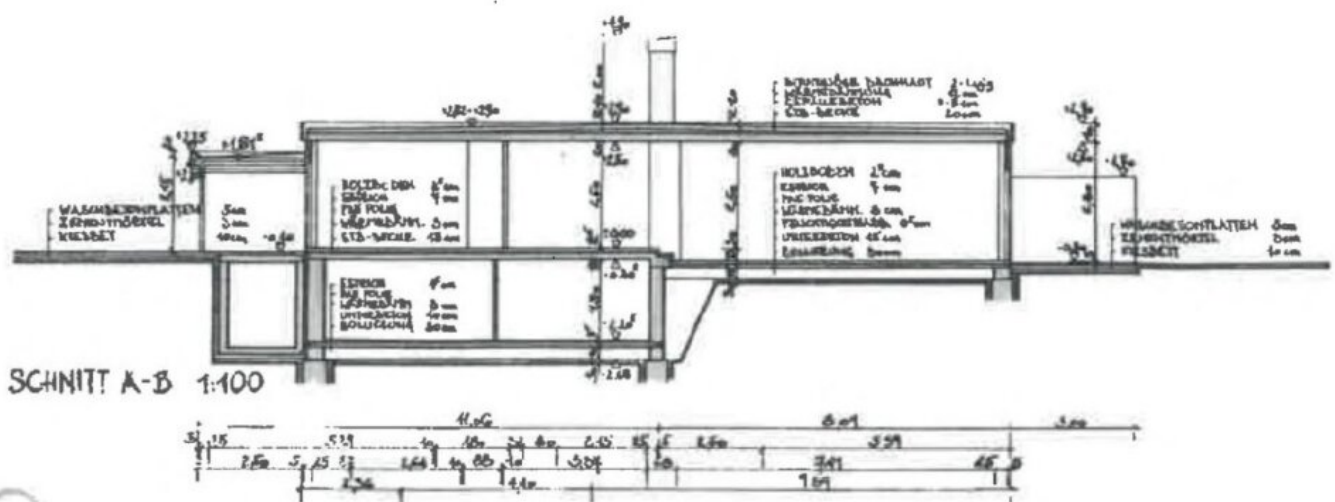
BESTAND



BESTAND



BESTAND



Objektbeschreibung

VIEL POTENTIAL – VIELE MÖGLICHKEITEN:

- * **BAUKLASSE: BW 2WE – 35 – o – 7M**
- * **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE Gesamt: ca. 928m² lt. Grundbuch.**
- * **UMBAU / ZUBAU / AUFSTOCKUNG DES BESTANDES / ERRICHTUNG EINES OBERGESCHOSSES** (lt. Studie)
- * **ABRISS / NEUBAU: OPTIONAL KÖNNTE EIN GROSSES NEUBAU-HAUS ERRICHTET WERDEN** (lt. Studie)
- * **DAS GRUNDSTÜCK IST AUCH FÜR DIE ERRICHTUNG VON 2 NEUBAU-HÄUSERN GEEIGNET** (lt. Studie)
- * Bei Interesse können die Studien gerne zur Verfügung gestellt werden.

Zum Verkauf gelangt ein traumhaftes Grundstück mit einem Bestandshaus direkt am Badeteich, mit eigenem Privatzugang zum Wasser. Es befindet sich ein sehr gepflegter, lichtdurchfluteter Bungalow mit 3 Zimmern, Keller, Garage und Nebenräumen auf dem Grundstück. Der aktuelle Bestand hat - ca. 93 m² Wohnfläche - ca. 26 m² Nebenflächen - Garage, Wirtschaftsraum und Abstellraum (mit dem Haus verbunden) - ca. 54 m² Keller - somit eine Nutzfläche von ca. 173 m². Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von ca. 911 m²

Das bestehende Haus wurde 1998 in Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtet und verfügt über einen offenen Kamin im Wohnbereich und eine Ölheizung. Ein praktischer Zufahrtsbereich sowie eine **Garage bieten optimale Möglichkeiten zum Parken.**

Der Garten-/Außenbereich ist eingezäunt und liegt direkt am Leopoldsdorfer Badeteich. Die Außenanlage ist geschmackvoll gestaltet, Erholung finden Sie im Garten mit der süd-östlich orientierten Terrasse, und Ihrem privaten Steg bzw. Zugang zum Badeteich!

RAUMAUFTeilUNG-Bungalow:

- **ERDGESCHOSS:** * Vorraum * Wohn-Ess-Küchenbereich * 1 Schlafzimmer/Büro * 1 Kabinett/2. Schlafrum/Büro * Küche * Badezimmer/WC * Garage * Abstellraum * Wirtschaftsraum, - große Fensterflächen - offener Kamin im Wohnbereich - Ölheizung / auch Gasetagenheizung!
- **KELLER:** * 2 Kellerräume * Lagerraum (wird nur zum Teil vermietet!).

Energieausweis Gültig bis: 08.10.2031 HWB: E 158,1 kWh/m²a fGEE: E 2,73

Der Kaufpreis beträgt Euro 1.075.000,00

Maklerhonorar beträgt 3% vom Kaufpreis plus 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung einer Besichtigung, steht Ihnen **Herr DEJAN Stanisavljevic** unter **+43 650 311 00 02** gerne zur Verfügung.

Nach Ihrer Email-Anfrage erhalten Sie eine Antwortmail mit den Detailunterlagen zugesendet. Bitte beachten Sie auch Ihren SPAM-Ordner!

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap