

**NEUER PREIS: Einfamilienhaus mit großem Garten, viel
Komfort und Schutzraum in Leopoldsdorf!**



Objektnummer: 3314

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

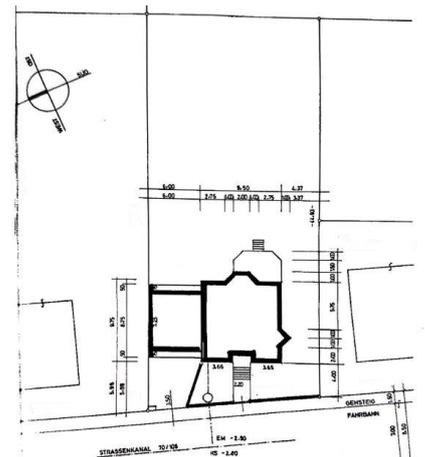
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,00 m ²
Nutzfläche:	275,48 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	751,00 m ²
Keller:	89,00 m ²
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	20,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



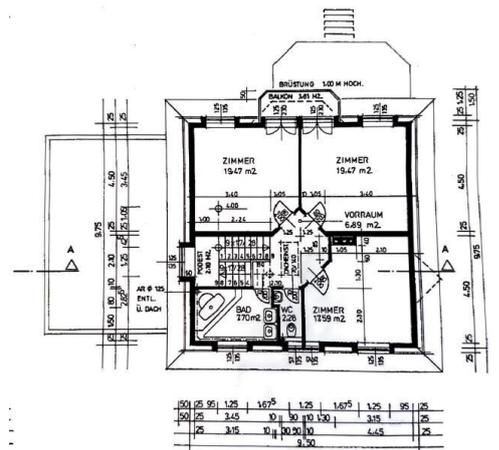
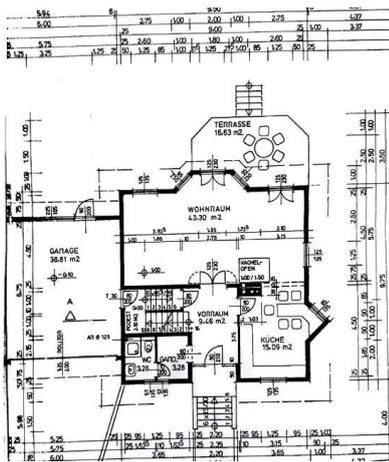
Radisa Paunovic



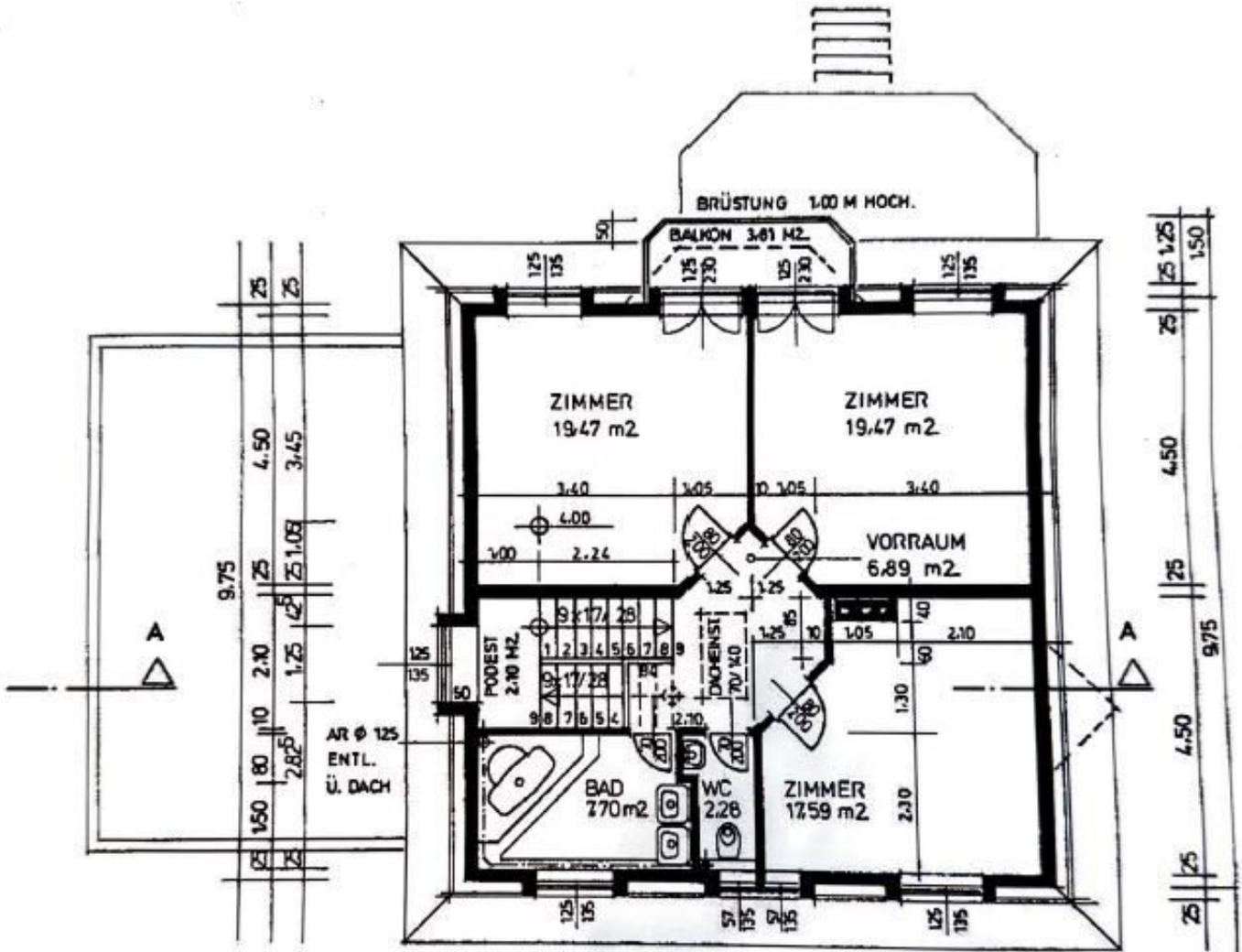




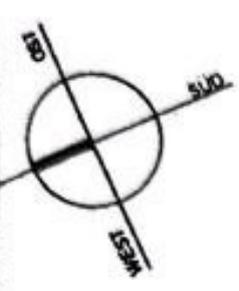
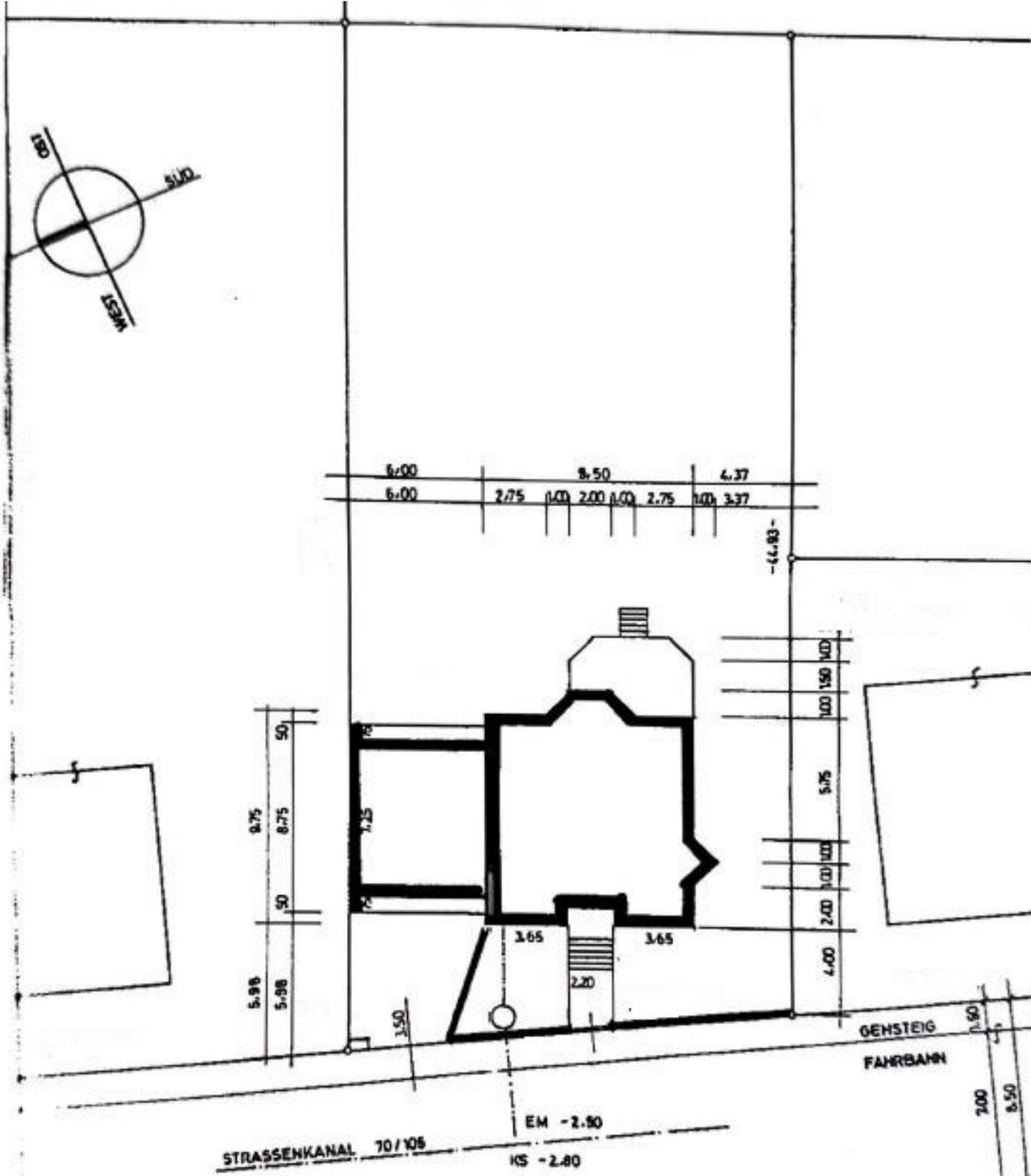








50	25	95	1.25	1.67 ⁵	1.25	1.67 ⁵	1.25	95	25
50	25	3.45	10	90	10	1.30	3.15	25	
	25	3.15	10	30	90	10	4.45	25	
				9.50					



6.00	8.50				4.37		
6.00	2.75	1.00	2.00	1.00	2.75	1.00	3.37

5.96	0.75	50
5.88	8.75	
	1.50	

100	150	100
5.75		
100	100	100
2.00		
4.00		

STRASSENKANAL 70/105

EM -2.50

KS -2.80

GEBSTEIG
FAHRBANN

200	1.90
8.50	

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein Einfamilienhaus mit großem Garten in Leopoldsdorf!

Das Haus ist auf drei Ebenen gegliedert: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Oberes Geschoss. Die Zimmer sind alle sehr gut geschnitten und zentral begehbar.

Der Eingang zum Haus liegt erhöht, daneben hat man eine Garage für zwei Autos und einen schönen Vorgarten.

Im Haus einen Eingangsbereich mit Garderobe (großer Vorraum), links ein WC mit Fenster nach Außen, rechts den Zugang zur halbseparaten Küche.

Zum Wohnbereich (großer Wohnsaloon mit ca. 43 m²) gelangt man über das Vorzimmer, oder auch über die Küche. Für ganz besonderen Charme sorgt der Kamin (Kachelofen) im Wohnzimmer und lädt zum verweilen ein. Vom Wohnzimmer aus hat man einen Zugang zur Terrasse mit ca. 17 m² und Eigengarten mit ca. 751 m².

Die Treppe führt Sie nach oben wo sich drei Schlafzimmer, ein Vorraum, ein großes Badezimmer mit Dusche und Whirlpool, sowie zwei Waschbecken, und eine weitere separate Toilette befinden. Im Dachboden gibt es zusätzlich noch Stauraum (Mansardendach).

Besonders punkten kann das Haus durch die hochwertige Ausstattung, die bereits vorhandene und vollausgestattete Küche und fest verbauter Einrichtung, sowie die ruhige Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und sehr angenehmen Wohnambiente.

Die Liegenschaft (Haus + Terrasse und Garten) sind südöstlich orientiert. Es sind rundherum Fenster, sodass genug Tageslicht rein kommt.

Im Keller könnten Sie zumindest zwei Räume als Schlafzimmer nutzen. Derzeit befindet sich unten eine Waschküche, eine Sauna, ein Schutzraum, sowie drei Räume die als Lager verwendet werden. Der Zugang zur Garage kann auch über den Keller erreicht werden. Durch die Garage kommt auch ins Haus, als auch zum Garten.

Es gibt einen Abstellraum und einen zusätzlichen unter der Treppe.

Geheizt wird mittels einer Gaszentralheizung. Im Keller ist zusätzlich zu den normalen Radiatoren eine Fußbodenheizung verlegt worden.

An die Fenster befinden sich Aussenrollos und Innenjalousien.

Die Wohn- und Schlafräume sind sauber mit Parkettböden und die Sanitärräume sauber verfließt.

TV- Internet - und Kabel-Anschlüsse vorhanden.

Ein Kamin (Kachelofen) im Wohnzimmer sorgt für Behaglichkeit und angenehme Wärme.

Lage und Infrastruktur:

Die Siedlung ist sehr ruhig und wirkt sehr familiär. Rundherum genießen Sie viel grün.

Baden können Sie in einen der nahegelegenen Privatschwimmteiche.

Die Infrastruktur ist auch gut gegeben: Busstation, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, etc.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe;

Konditionen:

Kaufpreis: € 799.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap