

"Doppelhaushälfte in Leopoldsdorf im Marchfelde - Rohbau zum Verkauf!"



Objektnummer: 6364/806

Eine Immobilie von Real Home Immobilien E&K GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	186,16 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	103,00 m²
Keller:	61,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionshinweis: Provisionspflichtige Immobilie in gesetzlicher Höhe

Ihr Ansprechpartner



Cihad Erdem

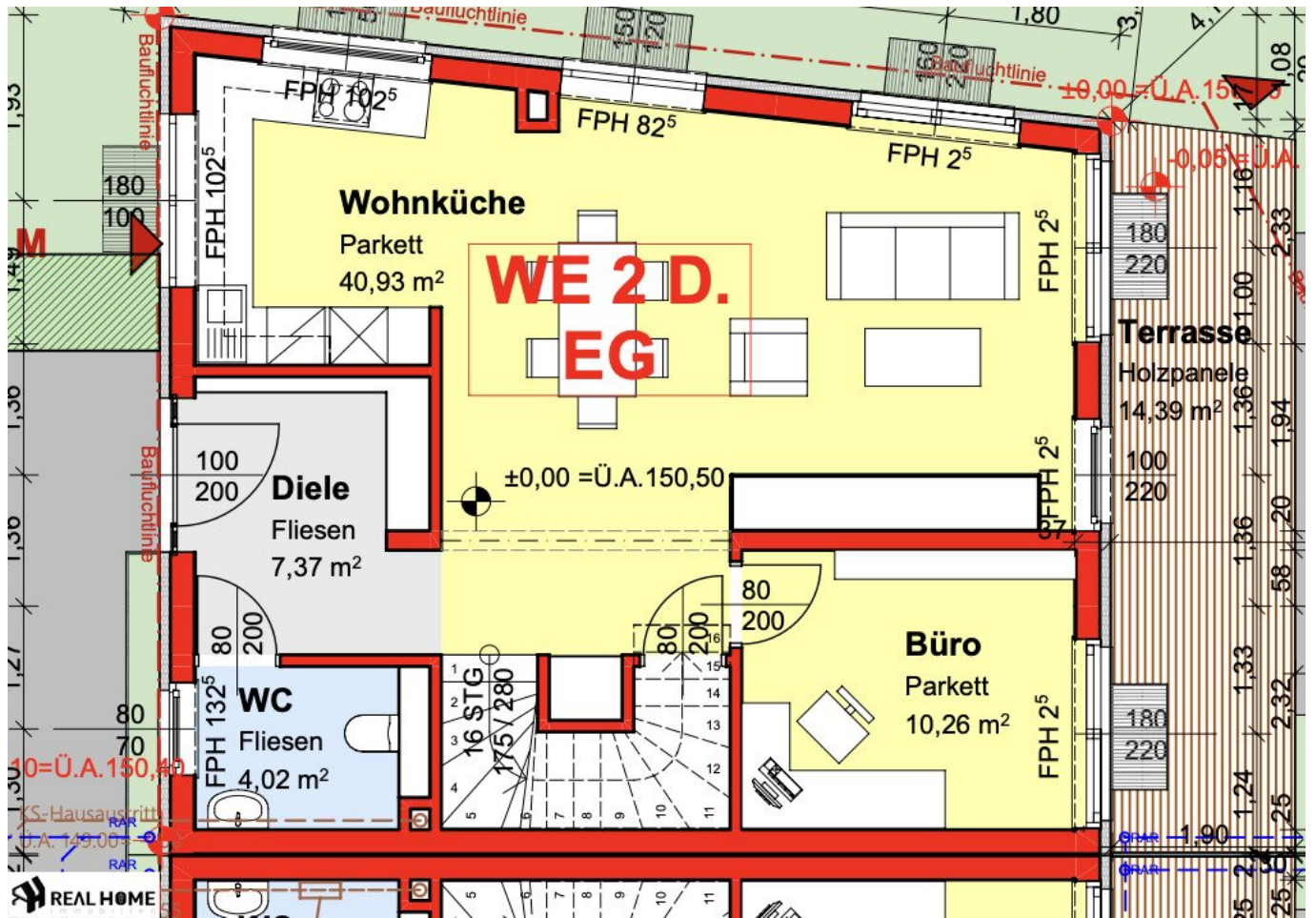
Real Home Immobilien E&K GmbH
Leopold-Ungar-Platz 2, Stiege 2, 1. Stock

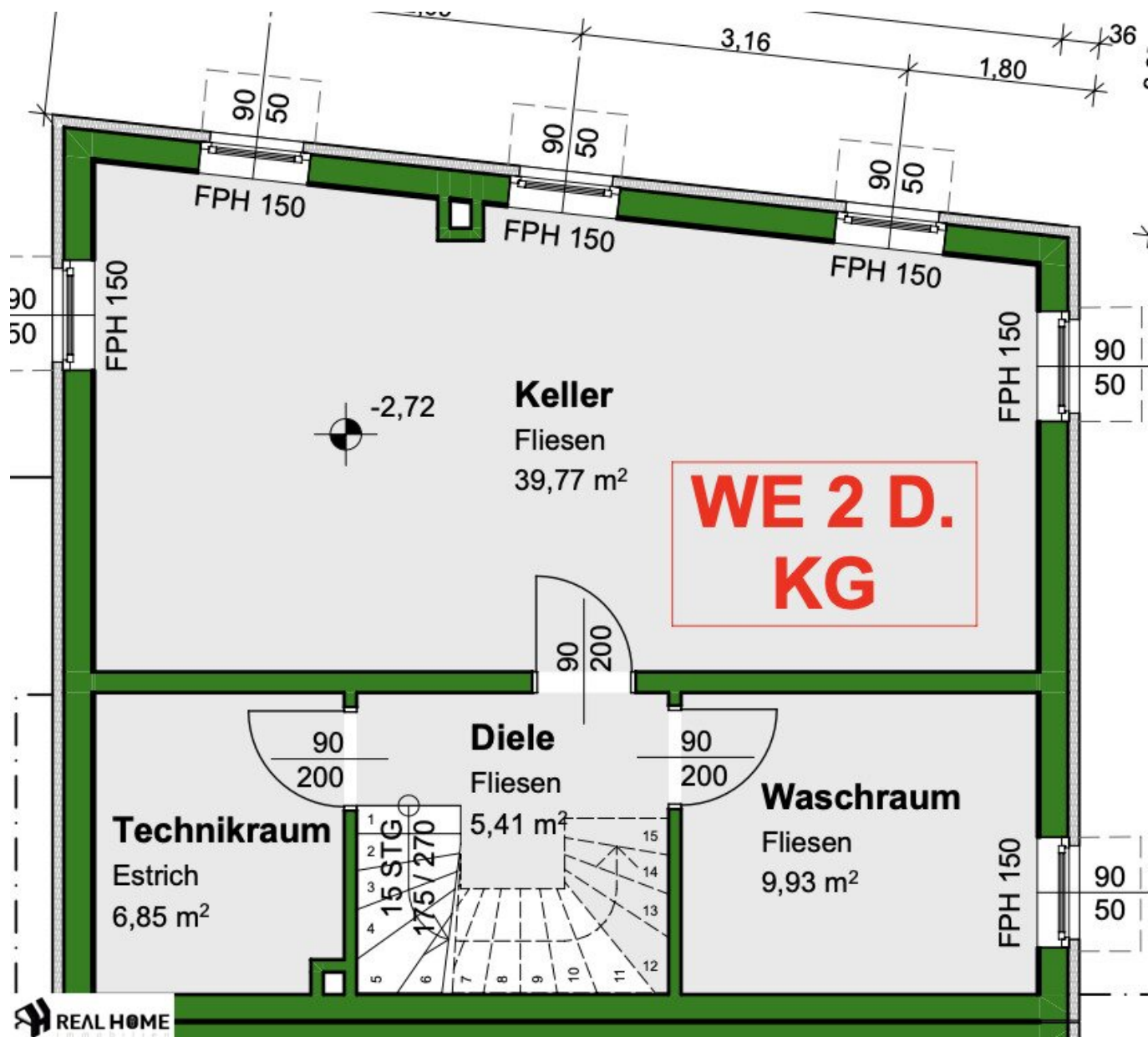


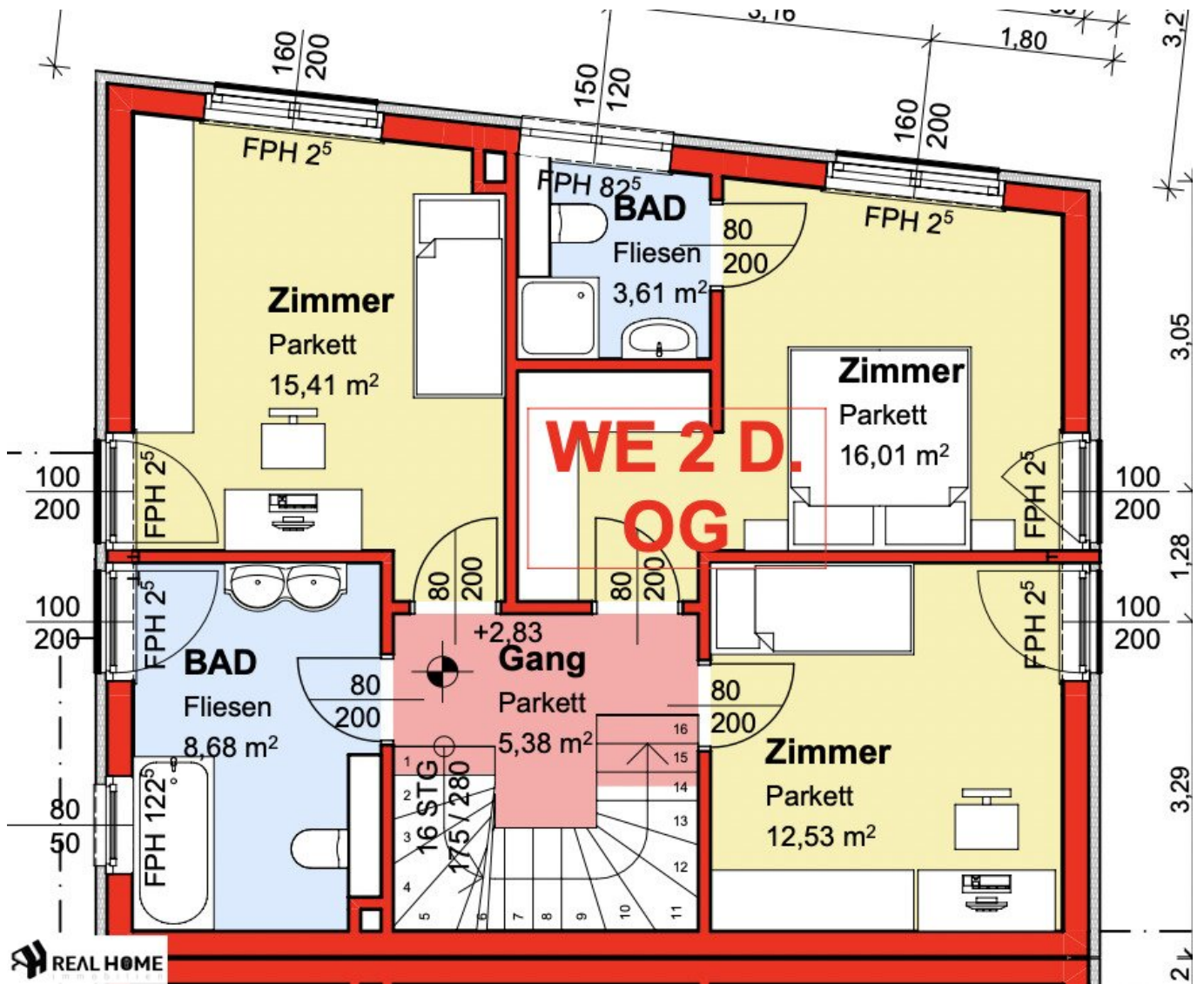












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Erstbezugs-Doppelhaushälfte im schönen Leopoldsdorf im Marchfelde in sonniger Grünlage und nur 10 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Das überaus modern und großzügig geplante Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, umgeben von schönen Häusern und in einer tollen Nachbarschaft. Die Häuser sind nach Süden ausgerichtet.

Neben der guten Lage bietet das Haus einen durchdachten Grundriss auf drei Ebenen – Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss –, Niedrigenergiebauweise und daher geringe Heizkosten, eine hochwertige Ausstattung sowie einen Keller mit Fenstern und viel Stauraum.

Die Raumaufteilung ist nahezu perfekt:

Das Erdgeschoss verfügt über einen geräumigen Vorraum, eine große Wohnküche, einen Arbeitsraum, eine Gästetoilette mit Dusche und ein geräumiger Abstellraum.

In der oberen Etage erwarten Sie 2 Kinderschlafzimmern, ein großzügiges Elternschlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette. Weiters verfügt das Elternschlafzimmer über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC.

Der gesamte Wohnbereich wird mittels Fußbodenheizung über ein energiesparendes Luft-Wasser Wärmepumpen-System beheizt. Jedes Zimmer hat ein eigenes Raumthermostat, dadurch können Sie jedes Zimmer separat wie gewünscht heizen.

Bodentiefe (Französische) Mehrfachglasfenster und eine effiziente Dämmung sorgen ebenso für ein wohltemperiertes Raumklima und niedrige Energiekosten.

Jede Doppelhaushälfte hat 2 Pkw-Stellplätze sowie jeweils eine E-Auto-Ladestation Vorbereitung. Auf Wunsch sowie gegen Aufpreis kann der E-Lader eingebaut werden.

Der Außenbereich verfügt über jeweils eine Terrasse und einen attraktiven Gartenbereich. Auf Wunsch sowie gegen Aufpreis kann auch ein Schwimmbecken errichtet werden, die nötigen Vorbereitungen wurden bereits getroffen und Leitungen während der Bauphase installiert.

Die Raumaufteilung im Vollunterkellerten Bereich gliedert sich wie folgt:

- Keller mit ca. 39,77m²
- Diele mit ca. 5,41 m²

- Technikraum mit ca. 6,85m²
- Waschraum mit ca. 9,93m²

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss gliedert sich wie folgt:

- Wohnküche mit ca. 41 m²
- Diele mit ca. 7 m²
- Arbeitszimmer mit ca. 10 m²
- Gästetoilette mit ca. 4 m²

Die Raumaufteilung im Obergeschoss gliedert sich wie folgt:

- Schlafzimmer 1 mit ca. 15,4 m²
- Schlafzimmer 2 mit ca. 12,53 m²
- Elternschlafzimmer mit ca. 16 m² und einem ca. 3,6 m² großen Bad/WC
- Bad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken mit ca. 8,68m²

Außenbereich:

- Garten mit ca. 103 m² (kann bis zu 150m² erweitert werden)
- Terrasse mit ca. 14,39 m²
- 2 Pkw-Abstellplätze

Lage:

Die Gemeinde Leopoldsdorf im Marchfelde zeichnet sich durch ihre weitläufigen Grünflächen

und die ausgezeichnete Infrastruktur aus, aber auch durch die unmittelbare Nähe zu Wien. Die täglichen Nahversorger befinden sich vor Ort. Genießen Sie ausgedehnte Wander- und Radwege entlang des Marchfeldkanals und des Russbaches. Finden Sie Ruhe und Komfort in einer rasch wachsenden Gemeinde mit zahlreichen Kulturereignissen, Schulangeboten und guter Infrastruktur.

PREIS pro Haus im ROHBAU Zustand: 310.000,00€

Wenn Sie Interesse an diesem schmucken Eigenheim haben, senden wir Ihnen sehr gerne detaillierte Informationen zu.

Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit hinterlegtem Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir halten fest, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht – eine Weitergabe an andere Interessenten ohne Rücksprache mit uns ist nicht gestattet.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die online gestellten Bilder werden als Schaubilder des Projektes veröffentlicht. Wir dürfen Sie höflich informieren, dass die Abbildungen möglicherweise aufpreispflichtige Bau- und Ausstattungsmerkmale beinhalten. Sehr gerne beraten wir Sie über eine individuelle Komplettierung. Für die zur Verfügung gestellten Informationen sowie Onlinebilder übernehmen wir keine Haftung und leisten keine Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Post <500m

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap