

Sonnenglück & Gartenzauber: Das Leobersdorfer Paradies für Familienträume



**IMMO
FUCHS
GRUPPE**

Objektnummer: 8014/197

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	201,74 m ²
Nutzfläche:	348,11 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	332,00 m ²
Keller:	87,09 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	269,09 €
USt.:	18,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic



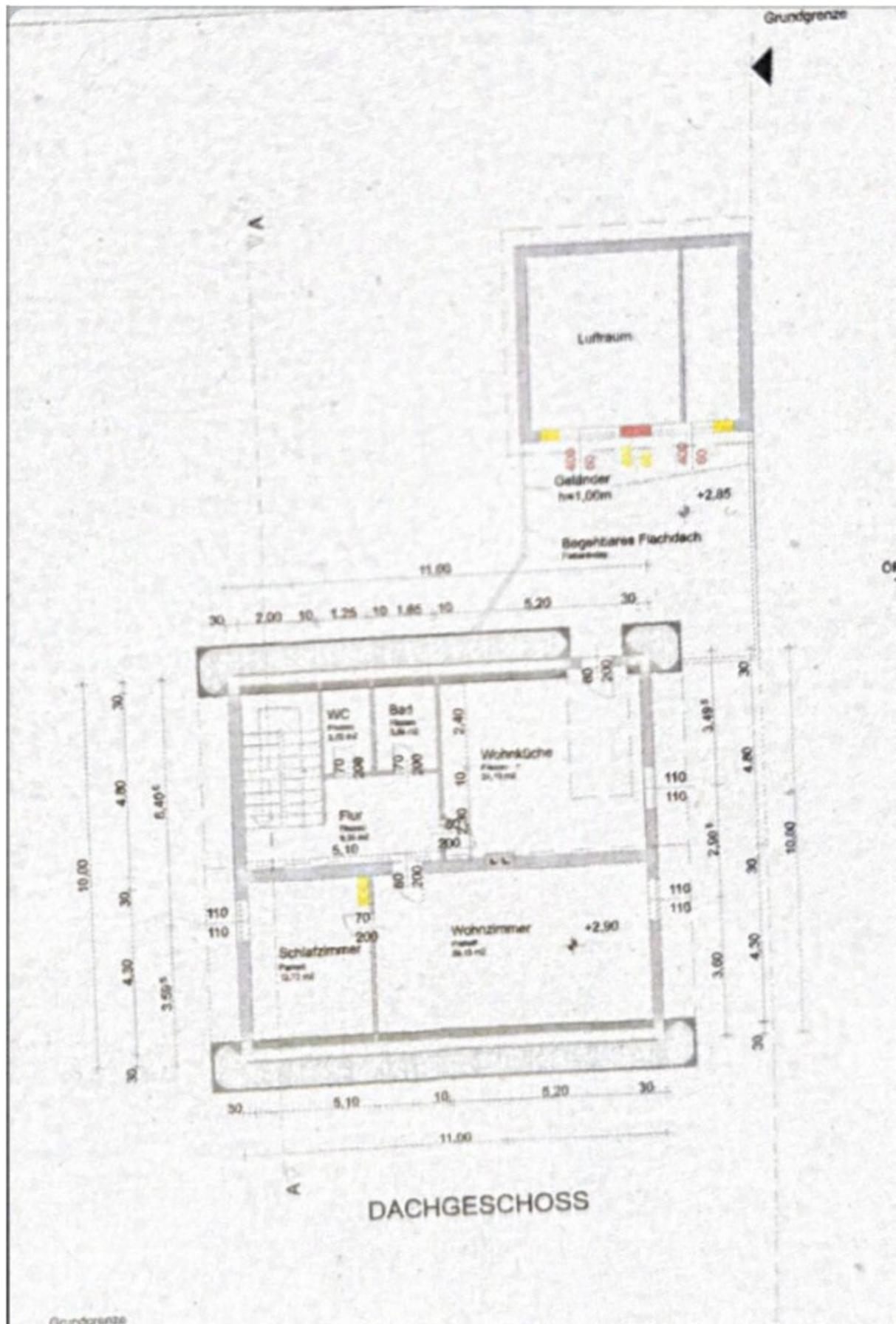






IMMO
FUCHS
GRUPPE





DACHGESCHOSS

Grundgrenze

Grundgrenze

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause:

Stellen Sie sich vor, Sie treten durch die Tür Ihres neuen Heims und werden von einer Atmosphäre der Wärme und des Lichts begrüßt. Dieses charmante Einfamilienhaus in Leobersdorf, das 1967 seinen Ursprung fand und 2004 liebevoll modernisiert und erweitert wurde, bietet nicht nur ein solides Ziegelmauerwerk, sondern auch ein zeitgenössisches Flair, das Sie und Ihre Liebsten begeistern wird.

Mit einer Grundstücksfläche von 500 m² zum Toben und Entspannen, einer Wohnfläche von 201,74 m² zum Leben und Lachen sowie einer Nutzfläche von 348,11 m² zum Werkeln und Gestalten ist Raum kein bloßes Wort, sondern gelebte Realität. Die sieben Zimmer, von denen fünf als private Rückzugsorte dienen und zwei als einladende Lebensmittelpunkte mit offenen Küchen gestaltet sind, sind das Herzstück dieses Domizils.

Die Seele baumeln lassen können Sie auf zwei Terrassen: Starten Sie Ihren Tag mit einer Tasse Kaffee auf der 30 m² großen Sonnenterrasse im Obergeschoss oder genießen Sie laue Sommerabende auf der 18 m² großen Terrasse im Erdgeschoss. Zwei Bäder, eines davon mit einer Eckbadewanne, die zum Verweilen einlädt, schenken Ihnen täglich das Gefühl eines privaten Wellness-Retreats.

Ein herausragendes Merkmal für Autofans ist die geräumige Garage, ausgestattet mit einer Montagegrube.

Ein Ort, der verbindet:

Gelegen in Leobersdorf, sind Sie doch nie weit entfernt vom Puls des Lebens. Das nahegelegene Erlebnisbad verspricht Spaß und Erholung für Jung und Alt. Geschäfte, Schulen und kulturelle Einrichtungen sind nur einen Katzensprung entfernt und die Anbindung an die umliegende Natur und Städte könnte besser nicht sein.

Fakten, die begeistern:

- Modernisierung: 2004
- Großzügige Wohnfläche: 201,74 m²
- Vielseitige Nutzfläche: 348,11 m²
- Lichte Grundstücksfläche: 500 m²
- 7 Zimmer voller Leben und Licht

- 2 Einbauküchen und 2 Wohnzimmer
- 2 Bäder, inklusive Eckbadewanne für entspannte Auszeiten
- 2 Terrassen für Sonnenanbeter und Sternengucker
- Eigene Garage: 59,26 m² für Ihre Mobilität und mehr
- Idyllische Lage in Leobersdorf, nahe Erlebnisbad

Dieses Haus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, es ist ein Zuhause, das auf Ihre Geschichten wartet. Wo jedes Lachen widerhallt und jeder Schritt Geschichte schreibt. Ein Heim, das mit Ihnen wächst und in dem Sie jeden neuen Tag in vollen Zügen genießen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <1.000m
 Klinik <8.000m
 Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
 Geldautomat <500m
 Post <500m
 Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
 Bahnhof <1.500m
 Autobahnanschluss <500m

Straßenbahn <8.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap