

## **Modernes Wohnen in Leombach mit Pool und Doppelgarage**



**Objektnummer: 574**

**Eine Immobilie von m.e. Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Enzianweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4621 Leombach
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	221,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	73,87 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Provisionsangabe:	

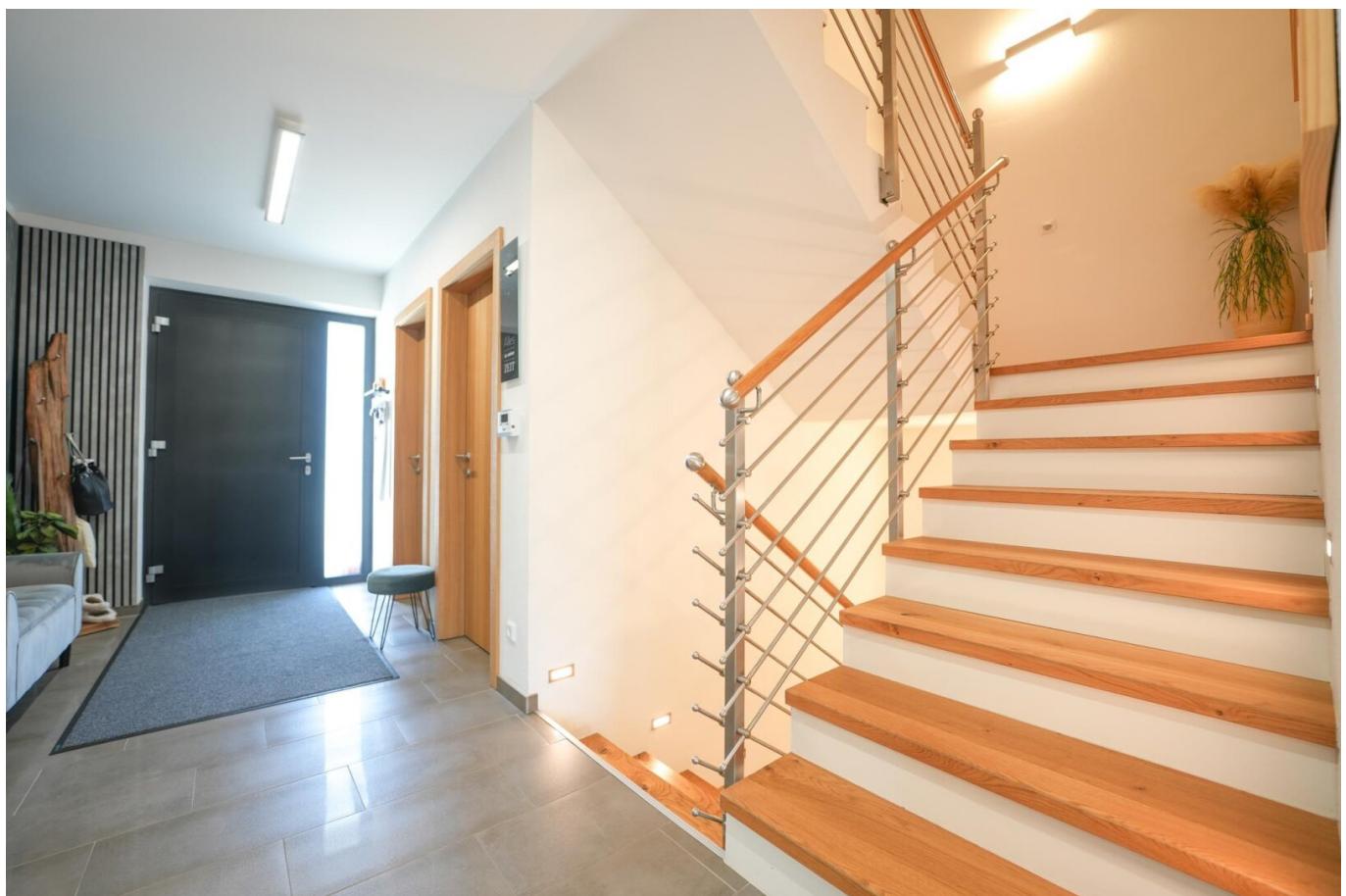
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

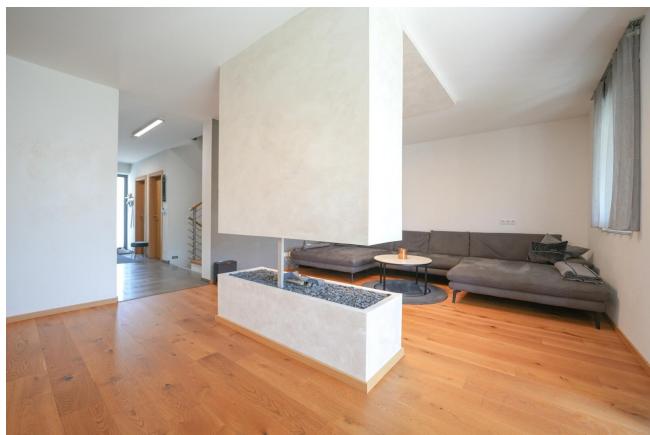


**Markus Efferdinger**

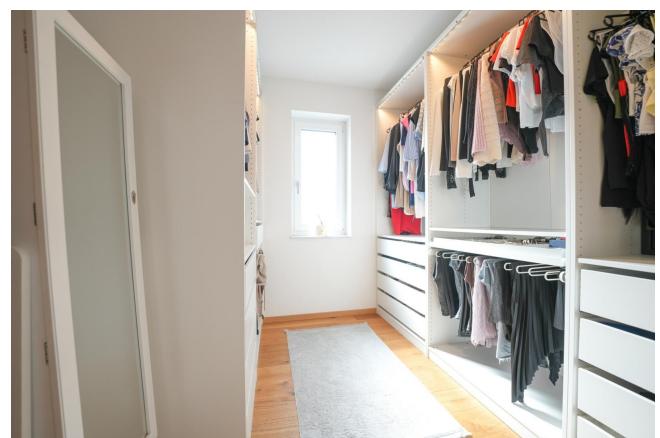
m.e. Immobilien GmbH

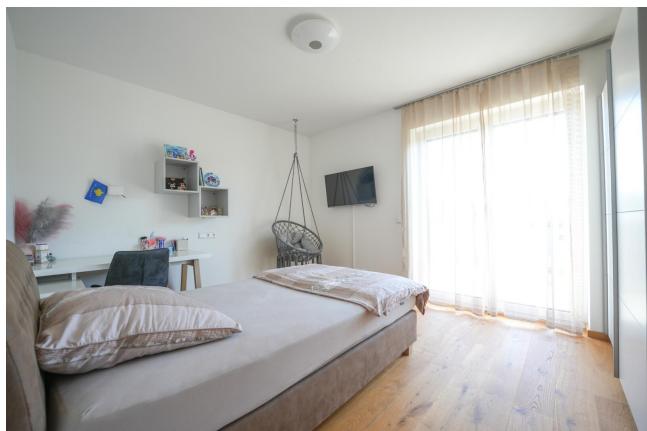












*m.e.*  
**IMMOBILIEN**

## Objektbeschreibung

Diese bezaubernde Doppelhaushälfte bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 148m<sup>2</sup>, einem Keller mit ca. 75m<sup>2</sup> und einer Doppelgarage, ist sie perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz und Privatsphäre benötigen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die von Grünflächen und Natur umgeben ist. Dieses Wohnhaus bietet Ihnen eine ausgezeichnete Qualität und eine exklusive Ausstattung.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten mit Pool, der Ihnen viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet. Hier können Sie Ihre eigenen Gemüse- und Blumengärten anlegen oder einfach nur die Sonne auf Ihrer Terrasse oder Ihrem Balkon genießen. Der Blick von der Terrasse aus ist atemberaubend und bietet einen Fernblick über die umliegenden Hügel und Wälder.

Im Inneren der Immobilie werden Sie von einem stilvollen und modernen Design begrüßt. Der offene Wohn- und Essbereich mit einer Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Ihrer Familie oder Freunden zu kochen, zu essen und zu entspannen. Die Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Wohnklima und die Zentralheizung bietet Ihnen die Möglichkeit, die Temperatur individuell einzustellen. Für den besonderen Komfort wurde eine Loxone Smart Home Steuerung verbaut, somit können Sie sämtliche Rollläden, Lichter, Pool etc. direkt über Ihr Smartphone steuern.

Das Haus verfügt über 2 Badezimmer, beide mit Fenstern für ausreichend Tageslicht und Belüftung. Die Bäder sind mit hochwertigen Armaturen und modernen Duschen ausgestattet. Im 1.OG ist zusätzliche eine Badewanne und ein Wäscheschacht verbaut. Diese Doppelhaushälfte ist vollständig Unterkellert und verfügt über einen Partyraum, Abstellraum und Technik-/Waschraum.

Ein besonderes Zubehör ist auch die großzügige Garage mit 2 Stellplätzen, hier können Sie Ihr Fahrzeug immer sicher und bequem parken.

Die Lage dieses Hauses ist ideal für alle, die die Natur lieben und dennoch eine gute Verkehrsanbindung suchen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und Dörfer.

Insgesamt ist diese Doppelhaushälfte in Leombach ein Traumhaus für jeden, der auf der Suche nach einem ruhigen und komfortablen Zuhause ist. Verpassen Sie nicht die Chance, dieses Juwel zu Ihrem Eigenheim zu machen! Kontaktieren Sie uns um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von der Schönheit und dem Charme dieser Immobilie zu überzeugen.

**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://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://m-e-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigsterminen steht Ihnen Herr Markus Efferdinger gerne unter der Mobilnummer +43 664 345 90 15 zur Verfügung.

Alle Angaben zur Liegenschaft wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <6.250m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m  
Bäckerei <3.250m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.250m  
Geldautomat <3.250m  
Post <5.250m  
Polizei <5.750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <4.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap