

**Haus + Garten = Glücklich sein. Rechne nach!**



**Objektnummer: 8230/106**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,73 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	385,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	128,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,66 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

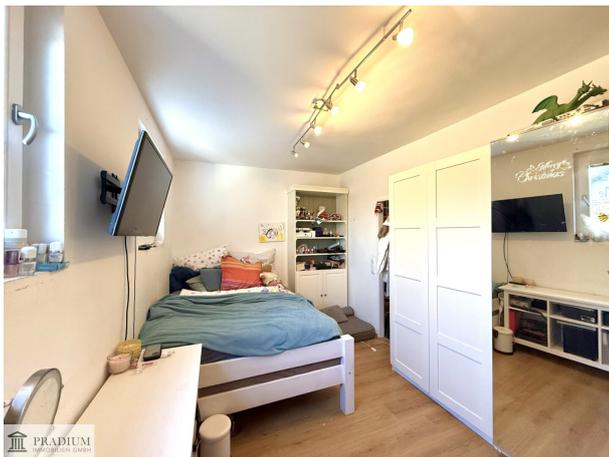
## Ihr Ansprechpartner



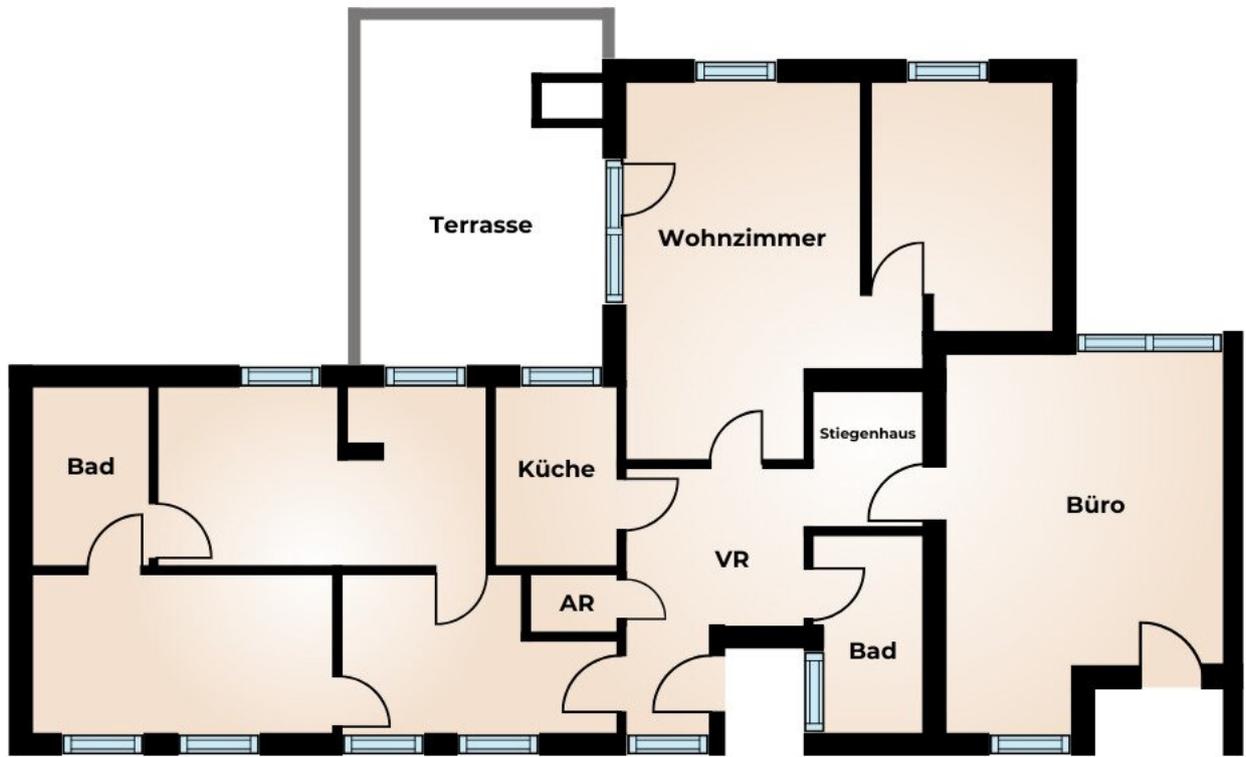
**Oliver Rauch**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18









## Objektbeschreibung

### Ihr Wohntraum - großzügig, vielseitig und voller Möglichkeiten

Willkommen in einem Zuhause, das mehr als nur vier Wände bietet. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet stilvolles Wohnen mit großzügigem Platz für Familie, Arbeit und Freizeit – und das in absoluter top Lage am südlichen Stadtrand von Wien. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die Ruhe in einer idyllischen Umgebung sowie die Nähe zur Stadt mit perfekter Infrastruktur und schneller Anbindung.

### Ein Haus, das sich Ihren Bedürfnissen anpasst

Mit einer Wohnfläche von mehr als ca. 113 m<sup>2</sup> bietet dieses massiv gebaute Haus eine durchdachte Raumaufteilung. Die vier hellen, klimatisierten Zimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, während die moderne DAN-Küche mit Blick in den Garten zum Kochen und Genießen einlädt. Großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht hinein und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

Von der großzügigen Terrasse aus eröffnet sich der Blick in den Garten – ein perfekter Ort für entspannte Stunden.

### Arbeiten und Wohnen unter einem Dach

Ein Highlight dieser Immobilie ist das rund ca. 30 m<sup>2</sup> große, klimatisierte Büro/Lager mit direktem Zugang in den Garten. Ob Home-Office, Atelier oder Praxis – hier gibt es genug Platz für Kreativität und Produktivität. Bis zu vier Arbeitsplätze lassen sich bequem unterbringen, sodass Berufliches und Privates optimal vereint werden können.

### Mehr Platz für Ihre Ideen

Das Haus bietet nicht nur viel Raum zum Wohnen und Arbeiten, sondern auch beeindruckende Erweiterungsmöglichkeiten. Der rund ca. 128 m<sup>2</sup> große Keller hält zahlreiche Überraschungen bereit: Eine Sauna lädt zum Entspannen ein, ein drittes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort, und ein bereits vorbereiteter Indoor-Pool wartet darauf, nach Ihren Vorstellungen verwirklicht zu werden.

Wer noch mehr Wohnfläche benötigt, kann sich freuen: Eine **Aufstockung** wurde bereits geplant – somit lässt sich das Haus flexibel erweitern, falls sich Ihre Bedürfnisse in Zukunft ändern.

### Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür

In nur drei Gehminuten erreichen Sie den Gausterpark mit weitläufigen Grünflächen, einen modernen Motorikpark, einen Spielplatz und im Winter einen Rodelhügel – perfekt für Kinder und Naturliebhaber. Ein idyllischer Badensee liegt nur zehn Minuten zu Fuß oder vier Minuten mit dem Fahrrad entfernt und sorgt für sommerliche Erfrischung.

Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Tennisplätze, ein Fußballplatz mit angrenzendem Skatepark und ein Golfplatz so wie ein Reitstall sind schnell erreichbar. Hier gibt es unzählige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung in der Natur.

## **Alles in der Nähe, schnell in der Stadt**

Trotz der ruhigen Lage genießen Sie eine perfekte Anbindung an die Stadt:

- **Wien Zentrum** in ca. 20 Minuten
- **Wien Stadtgrenze** in ca. 4 Minuten
- **Shopping City Süd** in ca. 15 Minuten
- **Flughafen Schwechat** in ca. 17 Minuten
- **U1-Anbindung** in wenigen Minuten per Bus erreichbar

Zusätzlich befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, eine Apotheke, eine Post, ein Friseur und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung.

## **Eine seltene Gelegenheit – sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin!**

### **Rechtliches:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail

Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Eigentümer. Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der

Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.vv

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap