

# **GEMÜTLICHER BUNGALOW MIT JEDER MENGE POTENZIAL !!**



Garten

**Objektnummer: 7939/2300161595**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	97,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 198,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Adrian Dobric**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410051

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus! Dieser ansprechende Bungalow in 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Niederösterreich, bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, ein Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit einem Kaufpreis von nur 360.000,00 € erwartet Sie hier eine Immobilie, die sowohl mit Potenzial als auch mit Charme überzeugt.

Auf einer großzügigen Fläche von 108 m<sup>2</sup> erstreckt sich dieser Bungalow über das gesamte Erdgeschoss und bietet Ihnen drei helle und freundliche Zimmer. Diese Räume laden dazu ein, Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen und ein gemütliches Ambiente zu schaffen. Die sanierungsbedürftige Immobilie gibt Ihnen die Freiheit, Ihre ganz persönlichen Akzente zu setzen und das Zuhause zu kreieren, das Sie schon immer gewollt haben.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen einen wunderbaren Rückzugsort im Freien bietet. Hier können Sie entspannen und die frische Luft genießen. Die Terrasse ist ideal für gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder um einfach nur die Sonne zu genießen. Der Stellplatz sorgt zudem dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und bequem parken kann.

Die Innenausstattung des Bungalows ist bereits teilweise vorhanden und bietet Ihnen eine solide Grundlage. Der Boden ist mit Laminat und Parkett ausgelegt, was nicht nur modern aussieht, sondern auch pflegeleicht ist. Die Ausstattung umfasst zudem eine Öl-Heizung, die für wohlige Wärme sorgt, sowie eine Sauna, die Ihnen Entspannung pur bietet. An heißen Sommertagen können Sie sich im Swimmingpool abkühlen und die Vorteile Ihres eigenen Gartens voll auskosten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, die Ihnen den Zugang zu den umliegenden Städten und Gemeinden erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, ein Kindergarten sowie eine Schule befinden sich ebenfalls in der Nähe und machen das Leben hier besonders komfortabel und familienfreundlich.

Nutzen Sie die Chance, diese sanierungsbedürftige Perle in Leopoldsdorf im Marchfeld zu Ihrem eigenen Heim zu machen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie diesen Bungalow in ein wahres Schmuckstück. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.500m

### **Sonstige**

Post <500m

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap