

Neuwertiges Traumhaus in Leopoldsdorf: Komfort, Kamin und Pool zum Top-Preis!



Einbauküche

Objektnummer: 79

**Eine Immobilie von VALENA Immobilien GmbH Dr. Barbara Borns,
MBA**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	141,39 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	599.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

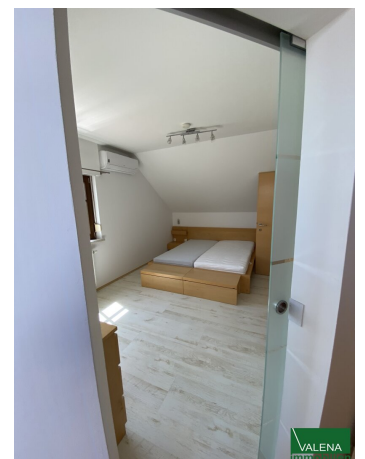
Dr. Barbara Borns

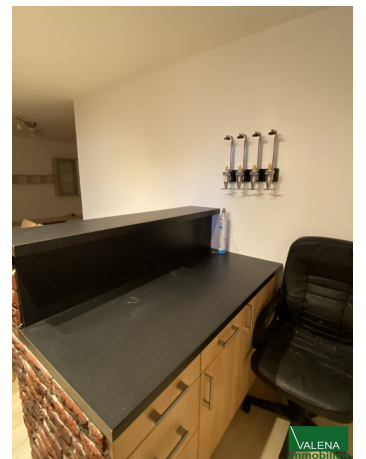
VALENA Immobilien GmbH Dr. Barbara Borns, MBA
Strassergasse 1/DG
2230 Gänserndorf

T +43 228261511
H +43 676 5566702

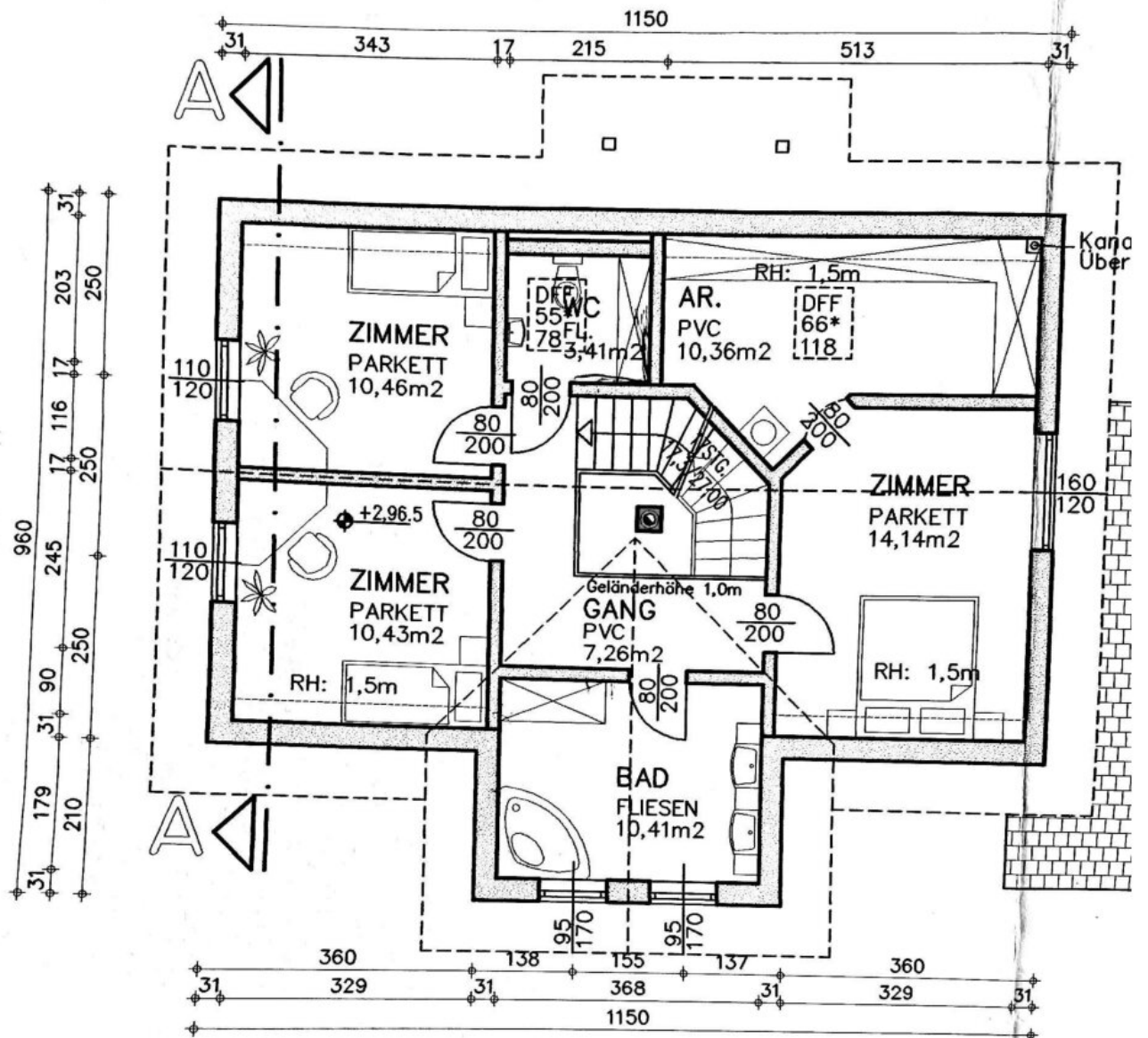
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







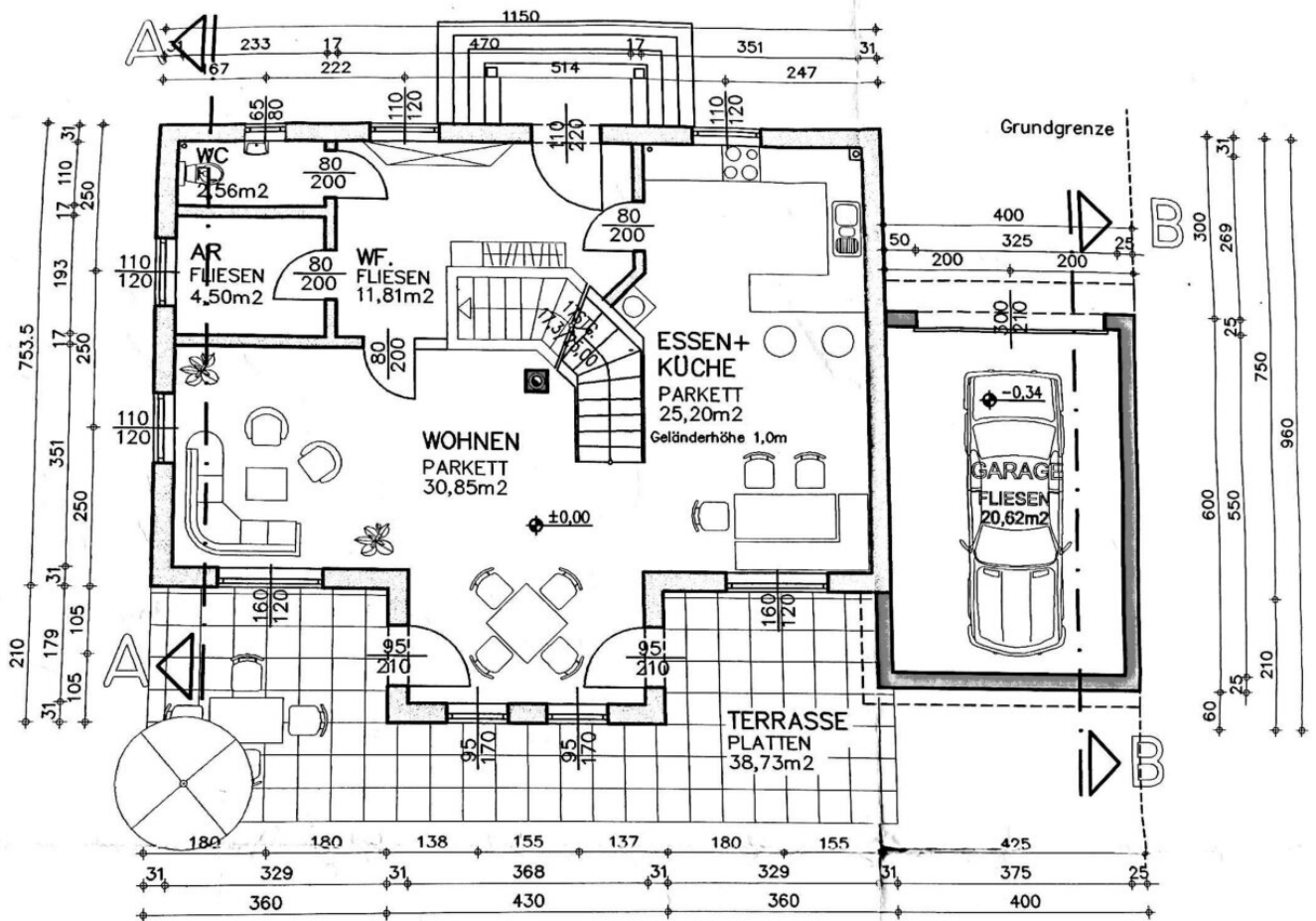




DACHGESCHOSS:

WOHNNUTZFLÄCHE: 66,47m²

GESAMTE WOHNNUTZFLÄCHE: 141,39m²



ERDGESCHOSS:

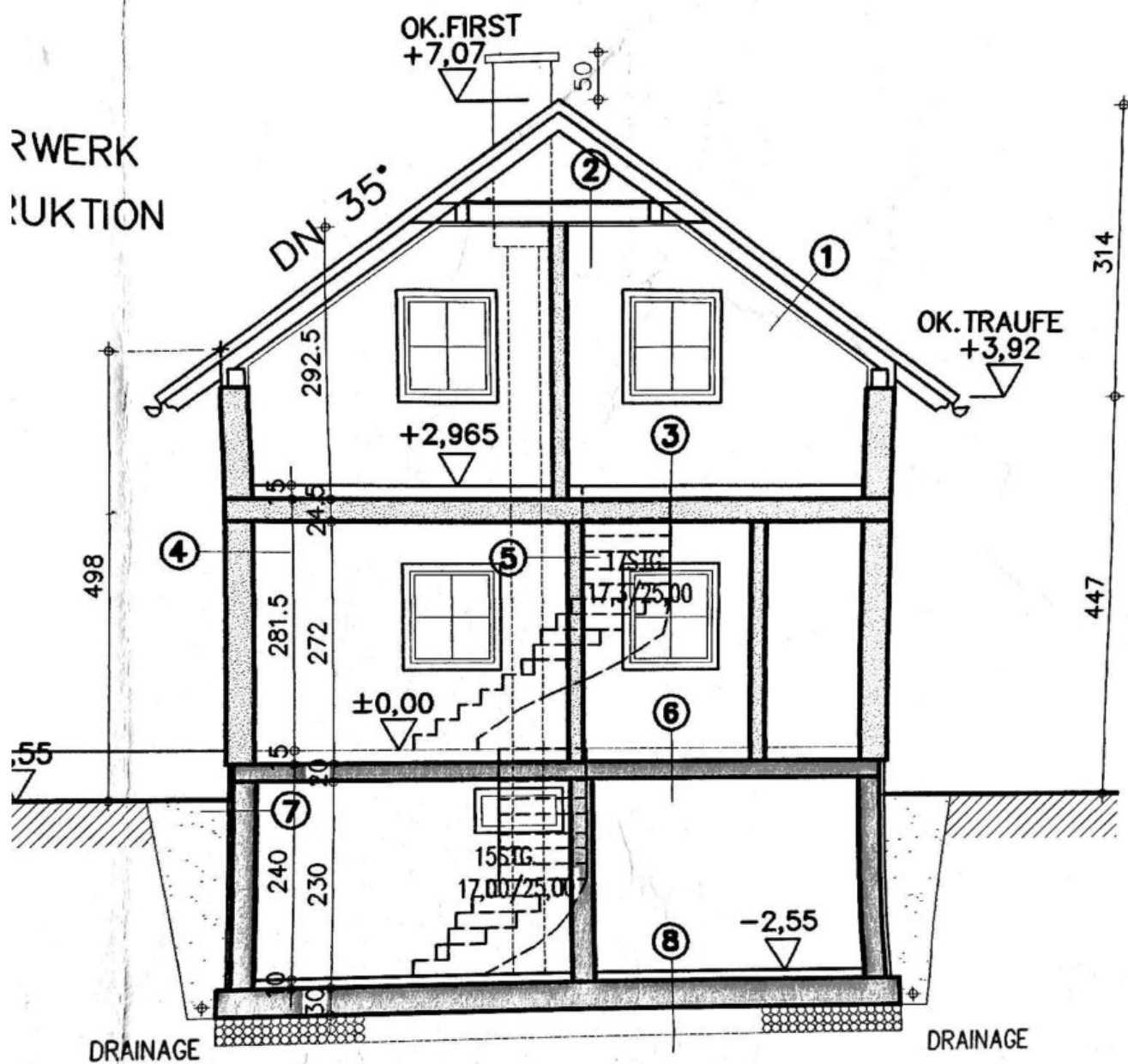
VERBAUTE FLÄCHE: 95,28m²
WOHNNUTZFLÄCHE: 74,92m²

1134

400



ERWERK
UKTION



SCHNITT A-A

AUFBAUTEN

① DACHHAUT – HAUS

BETONDACHSTEIN
3cm LATTUNG
5cm KONTERLATTUNG
UNTERSCHÜTTUNG
SPARREN lt. Statik

④ AUSSENWAND

0,8cm AUSSENPUTZ
6,0cm WÄRMEDÄMMPLATTE
2,0cm VOLLHOLZPLATTE
18,0cm HOLZRIEGEL/STEINWOLLE
DAMPFBREMSE
2,2cm KONSTRUKTIONSSCHAL.
1,5cm GKF-PLATTEN 1x15mm

⑦ AUSSENWAND BZW. INNENWAND

5cm STYRODUR
1cm FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
25cm BETONMAUERWERK
1,5cm INNENPUTZ

⑩ AUSSENWAND – GARAGE

0,3cm SILIKATFEINPUTZ
0,5cm SPACHTELUNG
1,0cm VWS EPS FASSADENDÄMMPLATTEN
25,0cm POROTHERM 25 PLAN
1,5cm KALKPUTZ

② DG – DECKE

10cm DACHBODENDÄMMELEMENT
2,2cm VOLLSCHALUNG
20cm DECKENTRAM/STEINWOLLE
DAMPFBREMSE
2,2cm KONSTR.SCHALUNG
1,5cm GKF-PLATTE

⑤ INNENWAND

1,5cm GKF-PLATTE
2,2cm KONSTR.SCHALUNG
TYVEK ISOL.SCHUTZBAHN
10cm HOLZRIEGEL/STEINWOLLE
TYVEK ISOL.SCHUTZBAHN
2,2cm KONSTR.SCHALUNG
1,5cm GKF-PLATTE

⑧ FUNDAMENTPLATTE

2,0cm FLIESEN
5cm ESTRICH
5cm WÄRMEDÄMMPLATTEN
1cm FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
25cm STAHLBETONPLATTE
8cm SAUBERKEITSSCHICHTE
30cm ROLLIERUNG
VLIES

⑪ DECKE – GARAGE

4,0cm ESTRICH
PAE FOLIE
5,0cm WÄRMEDÄMMUNG EPS
18cm BETONELEMENTDECKE

③ EG – DECKE

2,0cm PARKETT u. KORK
6,0cm ESTRICH
4,0cm TDPL
2,2cm VOLLSCHALUNG
20,0cm DECKENTRAM/STEINWOLLE
DAMPFBREMSE
2,2cm SPARSCHALUNG
1,5cm GKF-PLATTE

⑥ KELLERDECKE

2,0cm PARKETT u. KORK
10cm BLINDBODEN
1cm FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
20,0cm BETONDECKE
10cm WÄRMEDÄMMUNG

⑨ DACHHAUT – GARAGE

BLECHDACH
3,0cm LATTUNG
5,0cm KONTERLATTUNG
2,0cm BITUMENDÄMMPL.
5,0cm LATTUNG MIT WD
DAMPFBREMSE
2,2cm SPARSCHALUNG

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, einem charmanten Ort in Niederösterreich, der darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden!

Dieses neuwertige Haus mit Pool ist der Inbegriff von modernem Wohnkomfort und stilvollem Design, welches Ihnen nicht nur eine ideale Wohnatmosphäre, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität für die ganze Familie bietet.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von der großzügigen Raumaufteilung und der hellen, einladenden Atmosphäre begeistert sein. Der hochwertige Laminatboden zieht sich durch die gesamten Wohnräume und verleiht dem Zuhause einen eleganten Look.

Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der nicht nur für eine gemütliche Stimmung sorgt, sondern auch an kalten Winterabenden zum Entspannen einlädt. Die zentrale Heizungsanlage garantiert Ihnen zudem eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung.

Das großzügige Badezimmer mit Fenster ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Hier können Sie sich jeden Morgen erfrischen und den Tag in einer hellen, freundlichen Umgebung beginnen. Die zwei getrennten Toiletten bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre für Familie und Gäste.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe liegt. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe eine Apotheke, eine Schule und drei Supermärkte, was für eine optimale Nahversorgung sorgt und den Alltag erleichtert.

Leopoldsdorf im Marchfeld besticht durch seine ruhige, ländliche Lage und bietet gleichzeitig alle wichtigen Infrastrukturen und die Nähe zu Wien, die Sie für ein gelungenes Familienleben benötigen. Genießen Sie die Vorzüge der Natur und die Nähe zu urbanen Zentren.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und das Leben genießen können. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Post <500m

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap