

Wohntraum mit gepflegtem Garten, Pool, Photovoltaik und vielen Extras



Objektnummer: 5453/194

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2003 Leitzersdorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	79,60 m ²
Kaufpreis:	580.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21
2003 Leitzersdorf

T +43 699 1999 3113
H +43 699 1999 3113

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























Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen **Zuhause in Leitzersdorf**, einem charmanten Ort in Niederösterreich, der sich **ideal für Familien und Naturliebhaber** eignet. Dieses gepflegte und äußerst gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005 bietet Ihnen auf großzügigen 152 m² Wohnfläche plus rund 80 m² Wohnkeller alles, was das Herz begehrt. **Ein wunderschöner Rückzugsort, der mit Komfort, Stil und unendlich vielen Extras überzeugt!**

Dieses entzückende Einfamilienhaus bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Egal, ob Sie eine gemütliche Lesecke, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder ein Spielzimmer für Ihre Kinder einrichten möchten – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Der gepflegte Garten mit Swimmingpool ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber und bietet Ihnen viel Raum zum Entspannen und Spielen. Genießen Sie die warmen Sommertage auf einer der zwei Terrassen, während Sie den herrlichen Grünblick in vollen Zügen auskosten. Hier können Sie mit Freunden und Familie unvergessliche Momente beim Grillen, Schwimmen und Zusammensein verbringen und die Natur hautnah erleben.

Objektdetails im Überblick:

- Einfamilienhaus auf Baurechtsgrund
- Grundstücksgröße: 657 m²
- Wohnnutzfläche: 152 m²
- Gesamtnutzfläche: 232 m²
- Baujahr: 2005
- Bauweise: massiv / Betonhohlblockmauerwerk
- Baurechtszins halbjährlich: € 411,-- **oder**
- Kaufoption der Parzelle zum Kaufpreis: € 70.726,--

- 4 Zimmer: großes Wohnzimmer mit offener Wohnküche und Speis, 3 Schlafzimmer, begehrter Schrank,...
- 2 Bäder mit Dusche und WC, im OG zusätzlich mit Badewanne
- gemütliches Wintergarteneck
- Sichtdachstuhl
- Photovoltaikanlage Ost/West
- Fußbodenheizung: Erdgeschoss komplett + Bad im Obergeschoss
- Heizkörper in den restlichen Räumen
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Klimaanlage in den Schlafzimmern sowie in der Galerie
- Josko und Velux Fenster
- Rollläden
- Wäscherutsche
- Wohnkeller (Dichtbeton): Kino, Sauna, Infrarotkabine, Fittessecke, Wirtschaftsraum/Waschküche, Werkstatt
- 2 Terrassen (eine davon überdacht)

- Beheizter Swimmingpool 7 x 3,5 m mit Abdeckung
- Wärmepumpe für Swimmingpool
- Poolumrandung und Liegeterrasse aus Naturstein
- Gartengerätehaus
- überdachter Grillplatz
- Steinzaunmauer
- Kräuter-Hochbeet
- Carport für 3 Autos inklusive Abstellfläche für Fahrräder
- Rampe zum Hauseingang
- Regenwasserzisterne für Brauchwasser
- Der Energieausweis ist in Arbeit

Objektstandort:

- rasche Anbindung per PKW an die A22 Donauuferautobahn
- gute öffentliche Anbindung per Regionalbus und S-Bahn nach Wien Floridsdorf

- Kindergarten, Schule, Bäckerei, Bankomat in der Gemeinde vorhanden
- zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Stockerau
- Viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie z.B. Laufen, Radfahren, Mountainbiken, Nordic Walking, Spaziergehen in der Natur
- Waschberg, Rohrwald, Feldwege, Radwege, Planetenweg, Meditationsweg, Weinviertler Jakobsweg, Reitställe, Abenteuerspielplatz, Hundezone ...
- Gemeinde Leitzersdorf siehe unter www.leitzersdorf.at/Meine_Gemeinde/Der_Ort/Vorstellung

Dieses Haus in Leitzersdorf ist mehr als nur ein Immobilienangebot – es ist der Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Lassen Sie sich von der ruhigen Siedlungslage, der naturnahen Umgebung und den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Zuhause bietet, inspirieren. Vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, was dieses wunderbare Haus für Sie bereithält.

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten,

freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme unter 0699 1999 3113 bzw. direkt über den Button im Inserat.

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Ich weise ausdrücklich auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <4.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap