

**NEUER PREIS - GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS IN
GRÜNRUHELAGE VON LEOPOLSDORF**



Objektnummer: 2017532

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	468,00 m ²
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 224,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



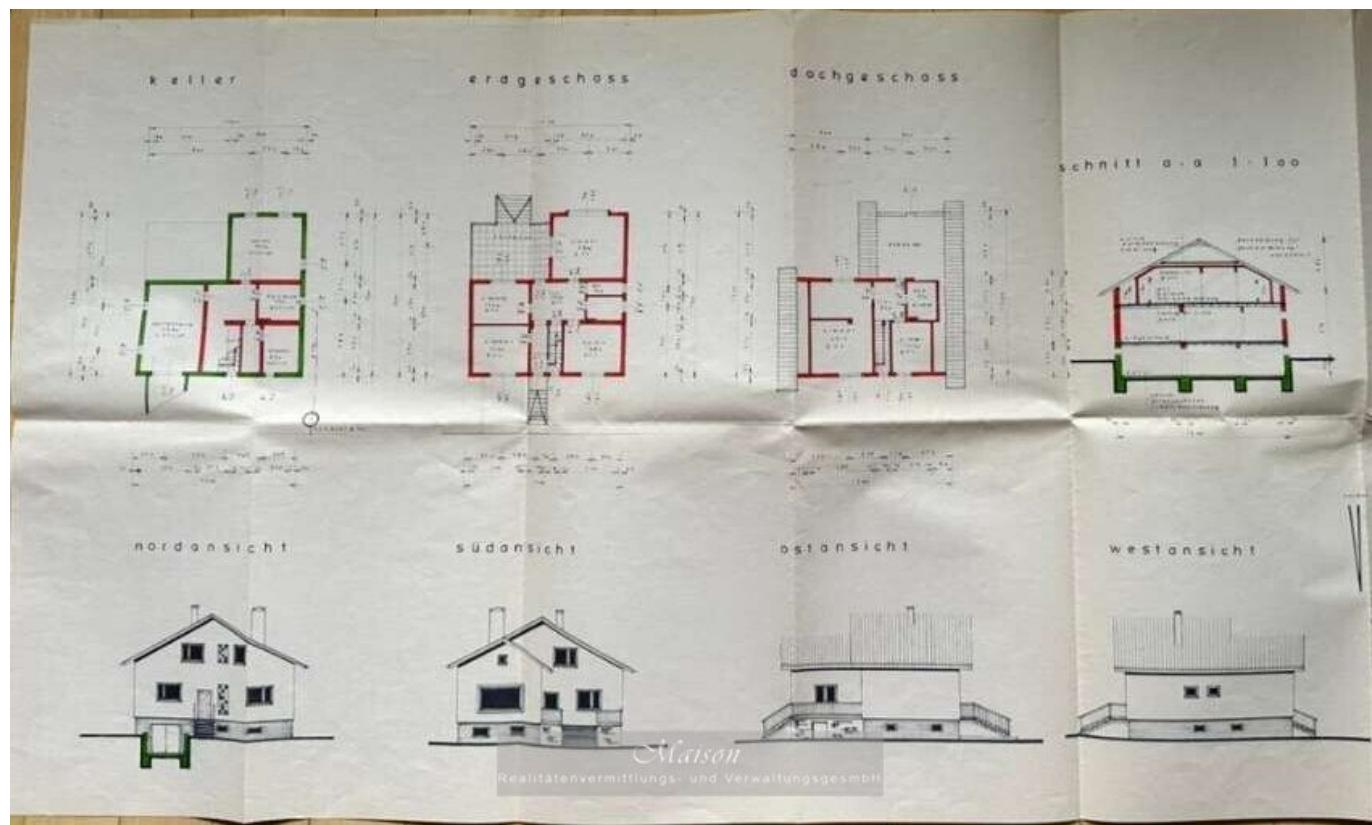
Leopold Wildner





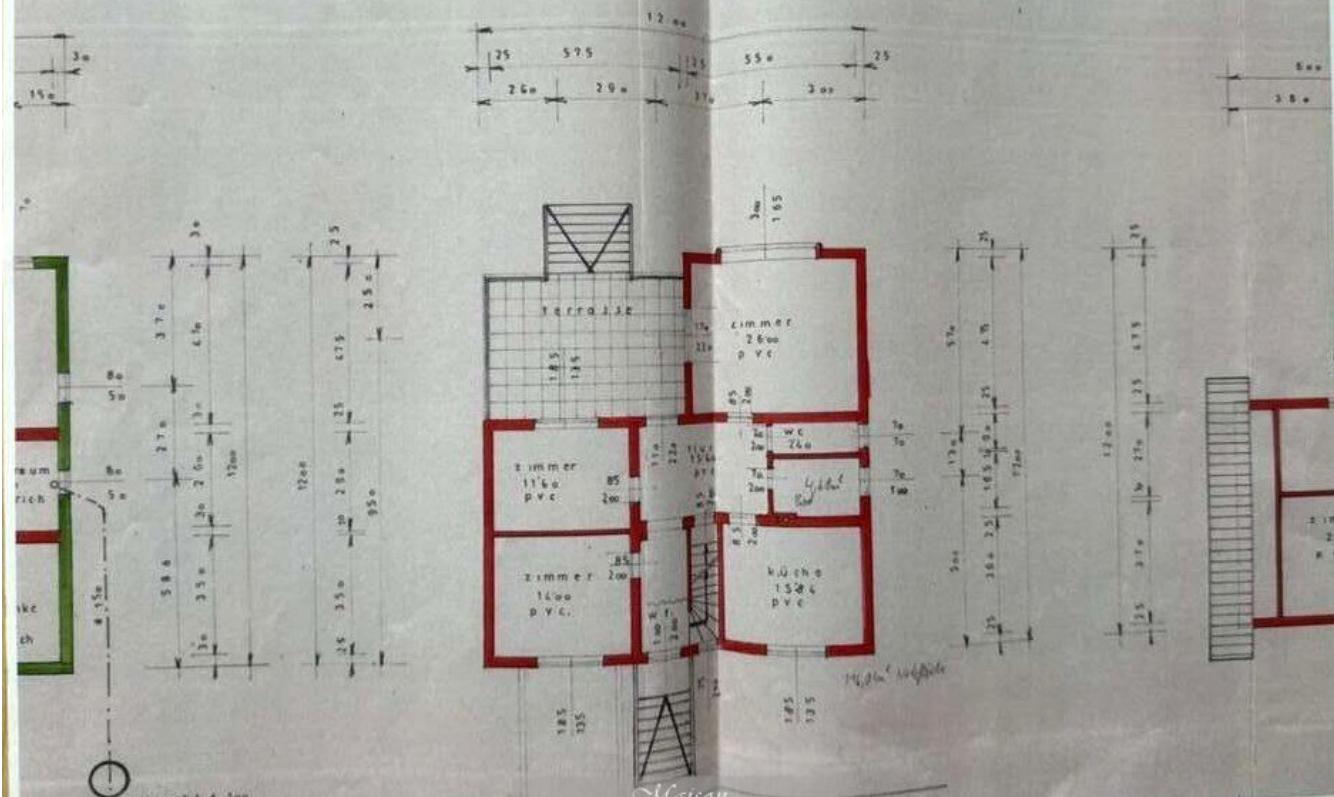






erdgeschoss

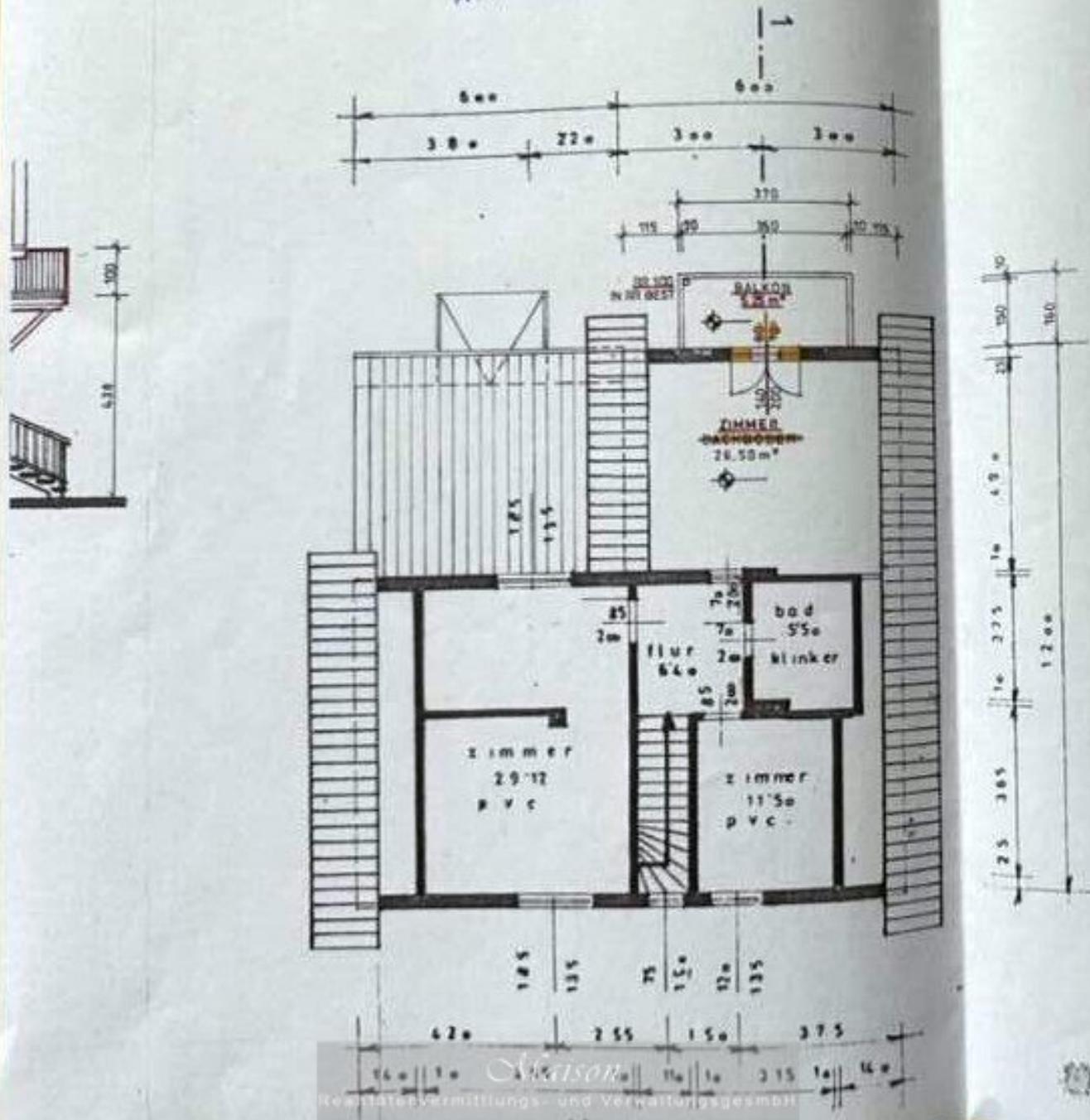
d a c t



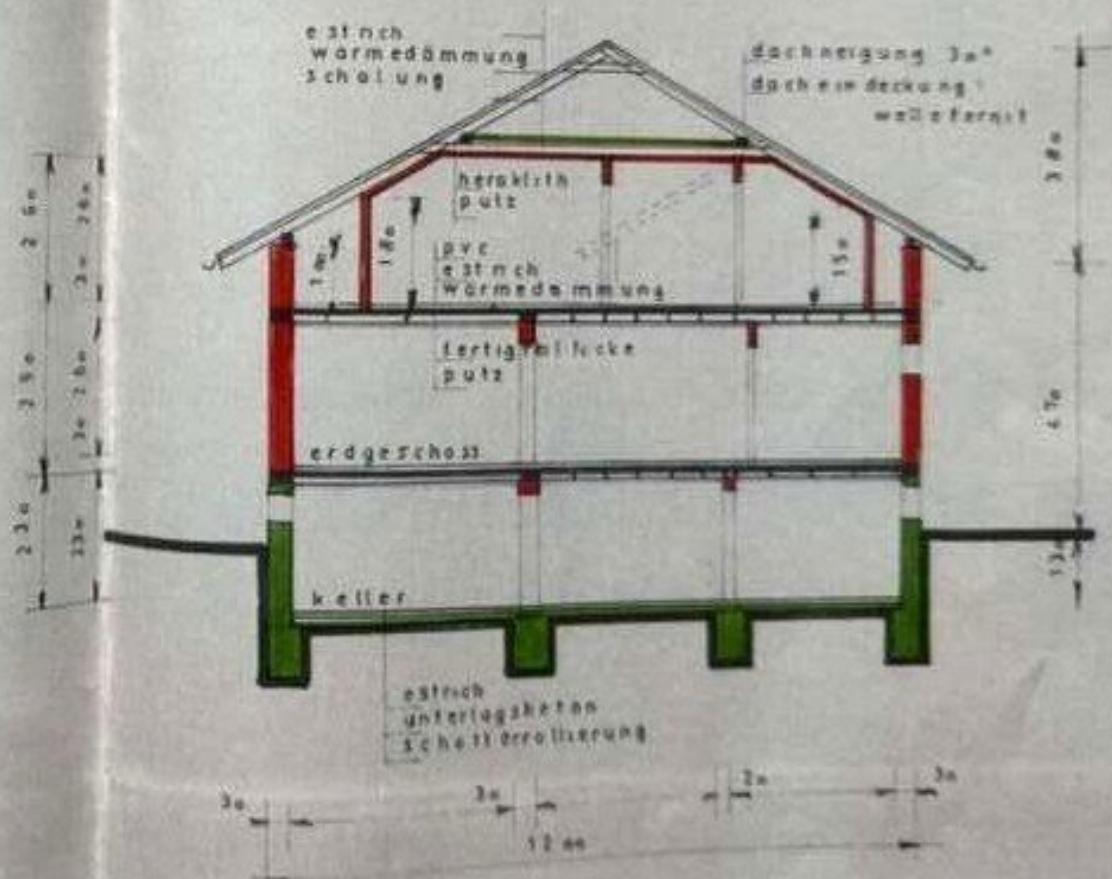
Realitätsenvermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft

SCHNITT 1

ANSAENDE



schnitt a. a 1:100



Maison

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Leopoldsdorf, Niederösterreich!

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 175 m² eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Mit sechs Zimmern ist dieses gepflegte Zuhause ideal für Familien, die Wert auf Raum und Gemütlichkeit legen.

Der großzügige Garten lädt dazu ein, die warmen Sommertage im Freien zu genießen, während der Südbalkon und die Terrasse Ihnen einen bezaubernden Ausblick auf die umliegende grüne Landschaft bieten. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannte Sonnenstunden verbringen oder gesellige Grillabende mit Freunden und Familie genießen.

Das sehr gepflegte Ziegel Massivhaus, ein Baujahr 1977, hat eine Wohnfläche von ca. 175m², 6 Zimmer, aufgeteilt auf Erdgeschoß und Obergeschoß zuzüglich ca. 100m² Vollkeller. Es ist baulich in einem sehr guten Zustand und wurde bereits umfangreich saniert.

Dacheindeckung wurde 1991 neu gemacht

Terrassen Überdachung 2005

Ölkessel 2000 neu

Fenster mit integriertem Fliegengitter mit Rollläden neu 2006

Gartenhütte 2010

Ölheizung im Keller, Heizkörper im Erdgeschoss

Fußbodenheizung im Dachgeschoss

Garten Bewässerung 2022

Klimaanlage im Dachgeschoss 2020

Bei Bedarf stehen zwei getrennte Wohneinheiten eine im Erdgeschoss und eine voll ausgestattete, separat zu begehende im Obergeschoß. Über einen Windfang gelangt man in das Obergeschoß sowie in den Vorraum des Erdgeschosses, bestehend aus einer separaten Küche mit Essplatz, eine separate Toilette mit Handwaschbecken, ein Duschbad mit Fenster, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, derzeit als Büro mit Infrarotkabine genutzt. Vom Wohn- und Vorzimmer erreicht man die südseitige ca. 30m² große Terrasse und den ca. 468m² Garten mit unverbaubarem Grünblick.

Im Obergeschoß befinden sich der Flur, ein Wohnzimmer mit Balkon, eine Küche, 2 Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne, Waschtisch und WC.

Der Vollkeller verfügt über einen Wirtschaftsraum, ein großzügiges Kellerstüberl , eine Werkstatt, mehrere kleine Abstellräume sowie die Heizanlage mit den beiden Öltanks.

Verlegt wurden im Erdgeschoss Parkett- bzw. Fliesenböden. Im Obergeschoß Laminat und Fliesen. Beheizt wird mit Öl. Im Erdgeschoss über Radiatoren, im Obergeschoß über eine Fußbodenheizung. Die Fenster sind mit Fliegengitter und Außenrollläden versehen.

Die beiden Stellplätze bieten Ihnen jederzeit den Komfort eines eigenen Parkplatzes – ganz ohne Stress. Zudem stehen Ihnen ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet und dafür sorgt, dass Ihr Zuhause immer ordentlich und aufgeräumt bleibt.

Leopoldsdorf ist nicht nur ein Ort, sondern ein Lebensgefühl. Hier genießen Sie die Ruhe und den Charme des ländlichen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Das Einfamilienhaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, Teil dieser wunderbaren Gemeinschaft zu werden! Für einen Kaufpreis von 679.000,00 € könnte dieses Traumhaus schon bald Ihr neues Zuhause sein. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap