

IHR FAMILIENHAUS AM ORTSRAND: HELL und GEMÜTLICH mit großem Grund



Objektnummer: 4579

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2003 Leitzersdorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,52 m²
Nutzfläche:	0,32 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	72,38 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6





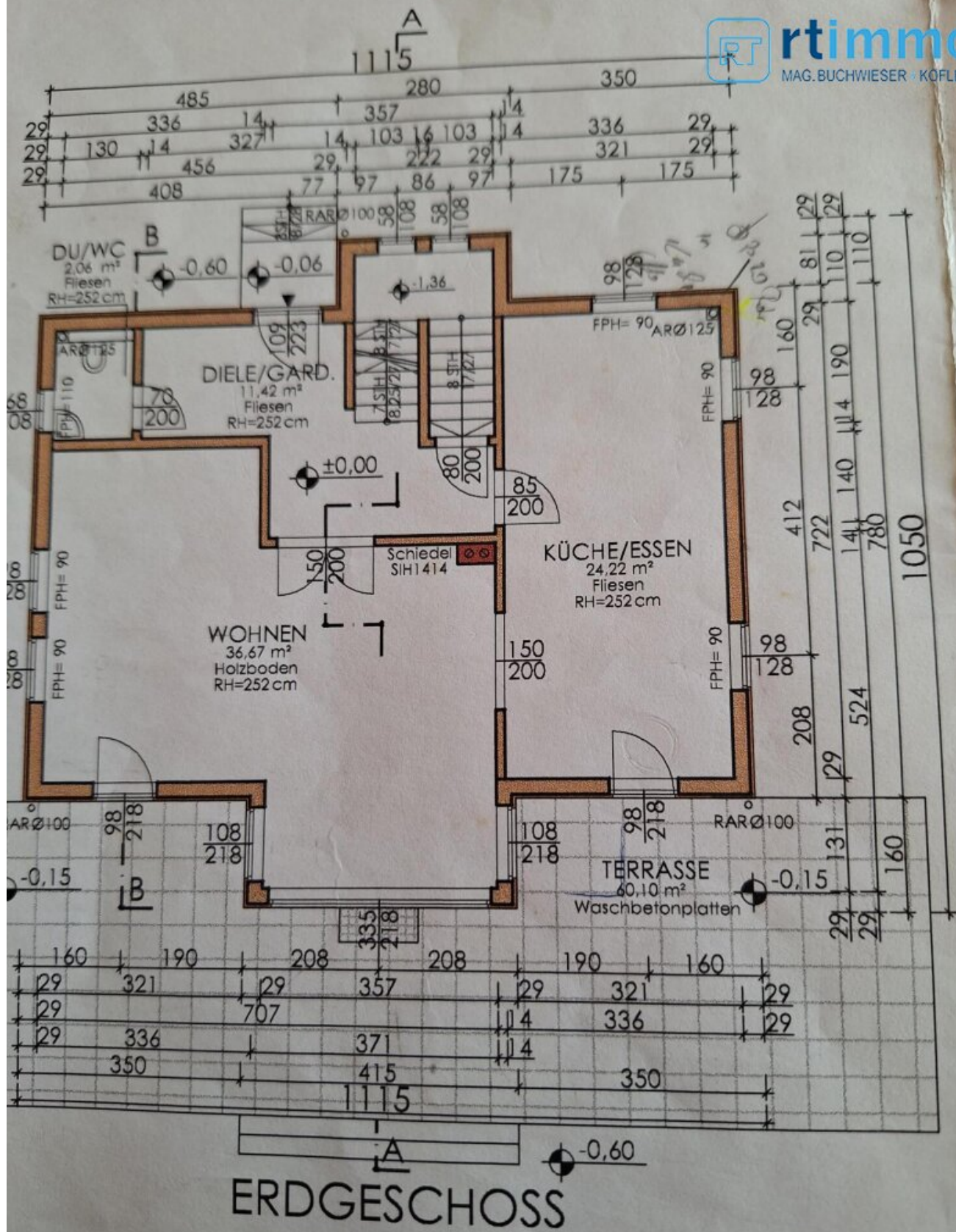


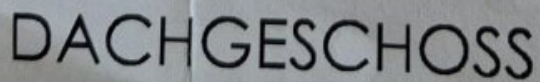












ON KILLER

- ② FB ERDGESCHOSS
3,0 cm Estrichboden weiß
4,0 cm Isokortherm-Dämmung
2,0 cm Dämmstreifen

- 1.0 cm Fliesen
 4.0 cm Estrich
 3.0 cm Trittschalldämmung
 2.0 cm Sandaufgleich
 20.0 cm Betonstiegebrücke
 1.5 cm KZM-Putz

- ① FB DACHGESCHOSS
- 2,0 cm Schliffboden
 - 3,0 cm Holzstapel-Dämmung
 - 3,0 cm Spitzschüttung
 - 2,2 cm OSB-Platten
 - 1,5 cm GKF-Platten
 - 24,0 cm Holzstuhl sichtbar

- 1,0 cm Fliesen
 Feuchtheitsdämmung
 4,0 cm Estrich
 3,0 cm Trittschalldämmung
 2,0 cm Sandausgleich
 2,2 cm OSB-Platten
 1,5 cm GKF-Platten
 24,0 cm Holztrapez sichtbar

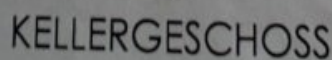
- ① ZAHNGENDECKE
1,0 mm Formschicht Schutzschicht
2,0 mm Hohlspülung
2,0 mm Hohlspülung mit Dämmung
2,0 mm Dämmung
2,0 mm Schutzschicht
1,0 mm GFK-Faser 730

- ⑤ DACHSCHRÄGE
1,5 cm GK-Platten 130
2,4 cm Spargelholz
Dachflurblech
24,0 cm Spalten mit Zedenschalldämmung
1,8 cm Verklebung
Drittschalldämmung
3,0 cm Korkdämmung 3/5
3,0 cm Lattung 3/5
Brettschalldämmung

- ④ **AUSSENWAND**
1,5 cm GK-Platten F30
1,5 cm OSB-Platten
Dampbremse
20,0 cm Holzriegel mit Steinwolldämmung
6,0 cm Holzweichfaserplatte
0,5 cm Spachtelung
0,2 cm Edelputz

- ⑦ INNENWAND
1,25 cm GK3-Platte
1,5 cm OSB-Platte
8,0 cm Holzriegel mit Dämmung
1,5 cm OSB-Platte
1,25 cm GK3-Platte

- ⑤ KELLERAUSSENWAND
1,0 cm KZ-Putz
30,0 cm Betonhohlziegel
Abdichtung 1-lagig
5,0 cm XPS-Perimeterdämmung

Errichtung
in 2003

Red

EIN

BAUWERBER

R. D. Her

GRUNDEGENTÜMER:

PLANVERFASSEN

archip
Architektur- und Planung
1110 WIEN
WIDHOLZGASSE 10

PARÉ:

A

Lageplan,
Schnitte, A

Bearbeitet:
Gerics

Gezeichnet
Gericht

arch

Architektur- und I

Objektbeschreibung

Highlights:

- 7 Zimmer (davon zwei im Untergeschoss)
- große Terrasse
- großes ebenes Grundstück
- Ausblick auf die Felder
- absolute Ruhelage
- 2 Stellplätze im Freien (Carport möglich)
- einladender Garten

Beschreibung:

Genießen Sie sonnige Stunden auf Ihrer mondänen Terrasse auf dem uneinsichtigen Garten, der pure Erholung verspricht.

Hier erwartet Sie ein außergewöhnlich gepflegtes Einfamilienhaus mit 7 Zimmern mit einer großzügigen Wohnfläche und einer durchdachten Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Ein weiteres Highlight ist der großzügige Grund/Garten, die Lage sowie der Blick direkt auf die Felder, sowie auf den Michelsberg.

Vielfältiger Raum für Ihre Lebensgestaltung. Ob als behagliches Familienrefugium, inspirierendes Home-Office oder kreatives Atelier – hier finden Ihre persönlichen Visionen ausreichend Raum. Die lichtdurchfluteten und einladenden Räume sind konsequent mit hochwertigen Fliesen und edlem Parkett ausgestattet, die eine wohnliche und stilvolle Atmosphäre schaffen.

Das Haus ist in Fertigbauweise errichtet und die intelligente Raumaufteilung umfasst ein

wunderschönes großes Wohnzimmer mit direkter Terrassenanbindung, drei gut geschnittene Schlafzimmer, eine große vollausgestattete Küche mit elegantem Essbereich, drei moderne Badezimmer, die mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet sind. Als besonderes Highlight steht der voll ausgebaute Kellerbereich mit einem großen und vielfältig nutzbaren Raum, sowie einem kleinen Gästeeinheit mit Schlafzimmer und eigenem Bad.

Für Ihre Fahrzeuge sind zwei komfortable Stellplätze direkt am Haus vorhanden, die Ihnen jegliche Parkplatzsuche ersparen.

Insgesamt erwartet Sie hier ein wunderschön durchdachtes Haus mit den Feldern direkt vor der Haustür.

Ausstattung:

- feinste Parkettböden und Feinsteinzeugfliesen
- Holzoptik im oberen Bereich
- Eine zuverlässige Gaszentralheizung
- Komfortterrasse
- zwei Stellplätze
- kühler Kellerbereich mit zwei voll ausgestatteten Räumen und einem Bad
- großes vollausgestattete Küche

Verkehrsanbindung:

Leitzersdorf besticht durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Eine direkte Busverbindung ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Fahrt nach Stockerau und den umliegenden Gemeinden.

S-Bahn von Stockerau.

Autobahnanbindung in Stockerau

Infrastruktur:

Die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe ist hervorragend: Ärzte, Schulen, Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag hier besonders angenehm und komfortabel gestaltet. Die Nachbargemeinde Stockerau erweitert das Angebot zusätzlich.

Zögern Sie nicht länger und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in Leitzersdorf wartet auf Sie.

KOSTEN

Kaufpreis: 598.000,00 Euro

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr

ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten

3,0% + 20% USt. Maklerhonorar

Weitere Kosten: Im Fall einer Finanzierung können bei der Bank weitere Kosten anfallen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap