

Traumhaft LUXURIÖS AUSGESSTATTETES SMART EFH in Leopoldsdorf: Wfl. 196m², 6 Zimmer, Balkon & Terrasse! + PHOTOVOLTAIK ANLAGE mit STROMSPEICHER + beheizter POOL + GARAGE + GRILLPLATZ +



Objektnummer: 1587/64823

Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	44,37 m ²
Lagerfläche:	14,66 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A++ 8,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 8,61
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH



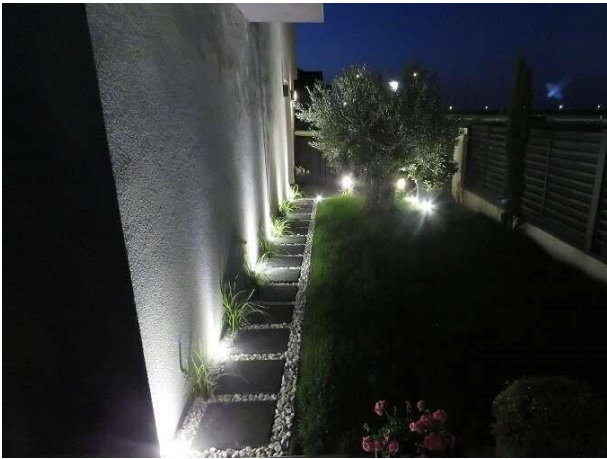










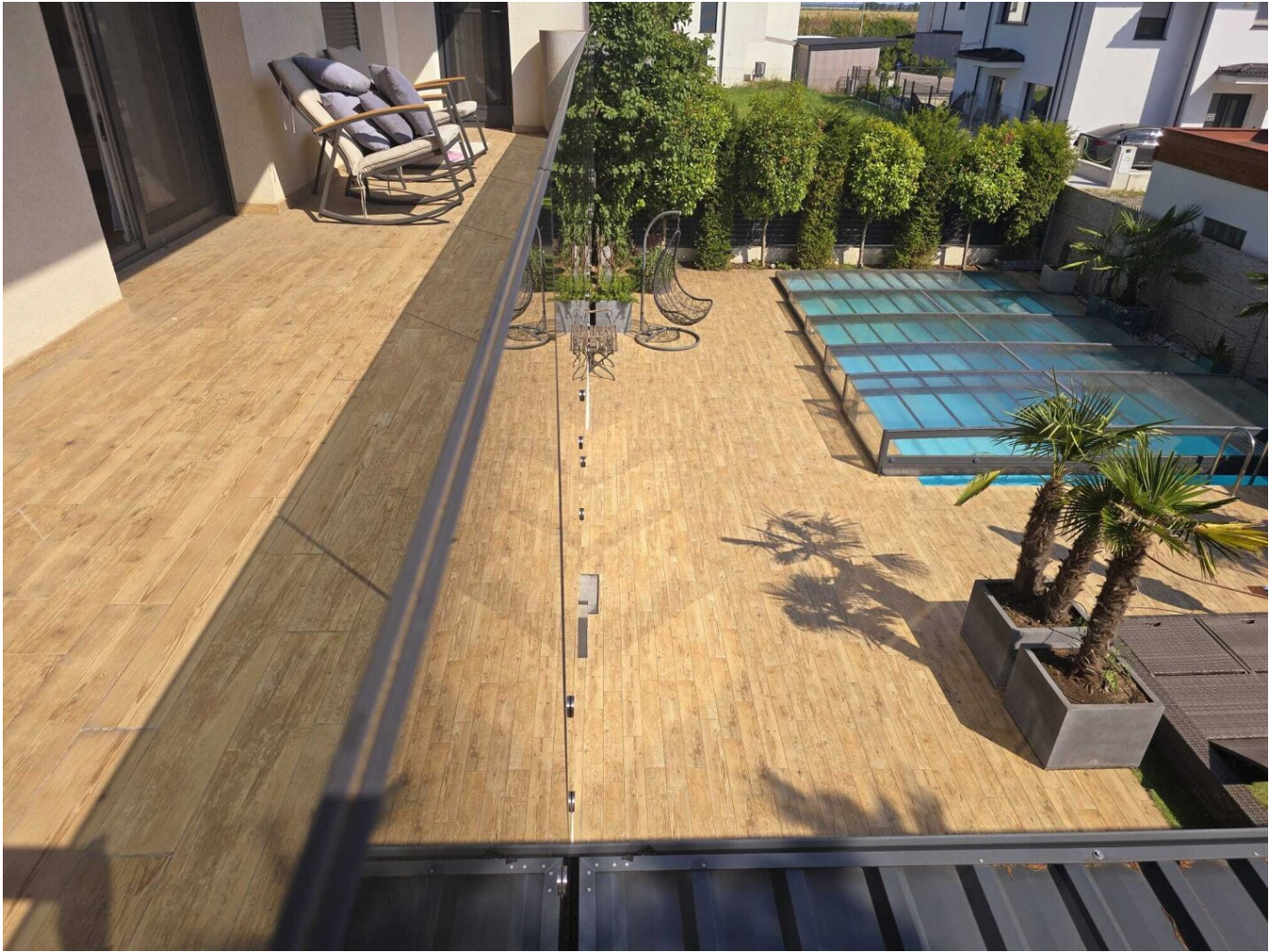






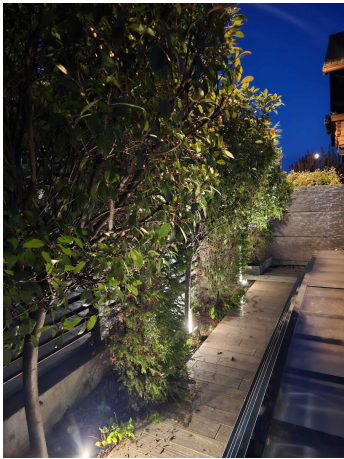














Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Leopoldsdorf, einem charmanten Ort in Niederösterreich, der sowohl Ruhe als auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Stadt bietet. Diese beeindruckende Immobilie vereint modernen Komfort mit einem durchdachten Wohnkonzept und wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Mit einer großzügigen Fläche von 196 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für die gesamte Familie. Sechs helle und freundliche Zimmer laden dazu ein, individuelle Rückzugsorte zu schaffen und die Lebensqualität zu steigern. Ob ein Spielzimmer für die Kinder, ein Arbeitszimmer oder ein gemütlicher Leseraum – hier wird jeder Wohnraum wahr.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses. Sie ist nicht nur funktional, sondern auch der perfekte Ort, um mit Familie und Freunden gemeinsame Kochabende zu verbringen.

Das gesamte Haus ist mit hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkett ausgestattet und bietet eine behagliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Das wunderschöne und moderne Smart-Haus ist folgendermaßen aufgeteilt:

ERDGESCHOSS:

- Vorraum 10,68 m², mit hochwertigem Echtholz-Parkett ausgestattet
- Wohnessküche 64,13 m², mit hochwertigem Echtholz-Parkett und einer wunderschönen und modernen Küche im Wert von € 50.000,- ausgestattet, Zugang zum Garten und Swimming Pool (Front des Hauses)
- Arbeitszimmer/Zimmer 12,68 m², hochwertiger Parkett und Zugang zum seitlichen Gartenteil
- Gäste-WC + Dusche 4,30 m², mit Handwaschbecken, italienischen Möbeln und Sanitäranlagen der Firma Tenne ausgestattet

gesamt	91,79 m ²
--------	----------------------

- Garage 27,33 m², mit elektrischem Tor ausgestattet

- Lager 14,66 m²

- Windfang 2,38 m²

gesamte Nutzfläche 44,37 m²

1. OBERGESCHOSS:

- Vorzimmer 14,12 m²

- Zimmer 1 16,40 m²

- Zimmer 2 11,43 m²

- Zimmer 3 12,38 m² + Umkleidezimmer 11,71 m² + eigenes Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne und WC ausgestattet

- Zimmer 4 11,28 m²

- Badezimmer 6,89 m² + Ecke Platz für Waschmaschine und Trockner 3,43 m²
(gesamter Raum 10,32 m²)

gesamt 1. OG 100,06 m²

Balkon 25,00 m²

AUSSTATTUNG:

+ Dämmung Fassade

+ Photovoltaikanlage

+ Stromspeicher (Batterie)

+ alle Zimmer sind mit Klimaanlage ausgestattet

- + verfügt über eine Erdwärmepumpe
- + komplett im Passivhaus-Standard gebaut
- + alle Möbel im Bad sind italienische Möbel, Sanitär der Marke Tenne
- + Wohnzimmer ist mit Echtholz-Parkett ausgestattet
- + alle Innentüren sind übergroß, nicht gemäß dem Standard
- + im Garten gibt es eine große Gastroanlage aus Edelstahl mit Kühlanlage
- + Weber Grill
- + Grillplatz ist überdacht worden, Pergola mit voll elektrischen Zipscreens und Faltdach, Infrarotheizstrahler im Wert von ca. € 20.000,-, damit kann die Musik, das Licht sowie eine kühle Brise gesteuert werden
- + verfügt über einen Wein- und Zigarettenkühlschrank
- + Videosprechanlage in beiden Geschossen
- + Alarmanlage
- + Videoüberwachungsanlage
- + 4 m x 8 m Pool mit Poolüberdachung
- + verflieste Terrasse in Holzoptik
- + vollfunktionsfähige Outdoorküche mit Induktionskochfeld, Grill, Spüle und Kühlschrank
- + Spielplatz für Kinder im Garten
- + schöne Gartenhütte ganz hinten im Garten
- + im Vorgarten befindet sich ein sehr schöner Olivenbaum
- + Außenanlage mehr als € 100.000,- wert

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Dieses Haus besticht durch seine ideale Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Supermarkt für Ihre täglichen Besorgungen, während die Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr mit einer Busstation nur wenige Schritte entfernt ist. Der Autobahnanschluss sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit von Wien und Umgebung. Genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Annehmlichkeiten! Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein Supermarkt ist schnell erreichbar, sodass Sie Ihre täglichen Besorgungen unkompliziert erledigen können.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Haus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Der Kaufpreis von 1.100.000,00 € spiegelt den Wert dieser einzigartigen Immobilie wider. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort, hervorragender Lage und Raum für individuelle Entfaltung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und tauchen Sie ein in Ihr neues Leben in Leopoldsdorf!

Kaufpreis: € 1.100.000,- Belags und lastenfrei

Energieausweis:

HWB (kwh/m²/Jahr): 8,61

HWB Energieklasse: A++

fGEE Energieklasse: A++

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap