

## **Ankommen. Aufwachsen. Zuhause sein. – Das Familienhaus mit Herz**



**Objektnummer: 7485/218**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Michael Dachler Straße           |
| Art:              | Haus - Doppelhaushälfte          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 2333 Leopoldsdorf                |
| Baujahr:          | 2020                             |
| Zustand:          | Gepflegt                         |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 183,00 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:       | 318,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:           | 5                                |
| Bäder:            | 3                                |
| WC:               | 4                                |
| Balkone:          | 3                                |
| Terrassen:        | 2                                |
| Stellplätze:      | 2                                |
| Garten:           | 173,00 m <sup>2</sup>            |
| Keller:           | 74,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:  | B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 799.000,00 €                     |
| Provisionsangabe: |                                  |

28.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan







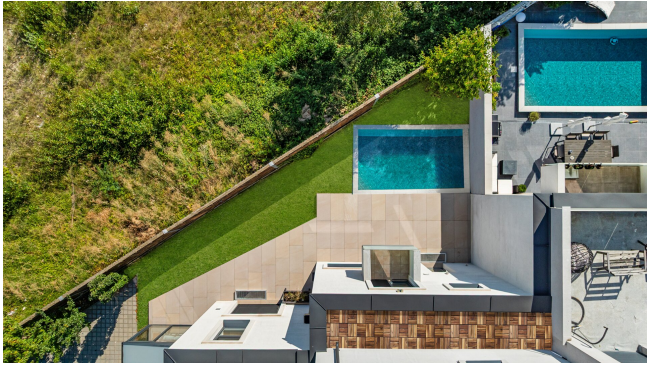
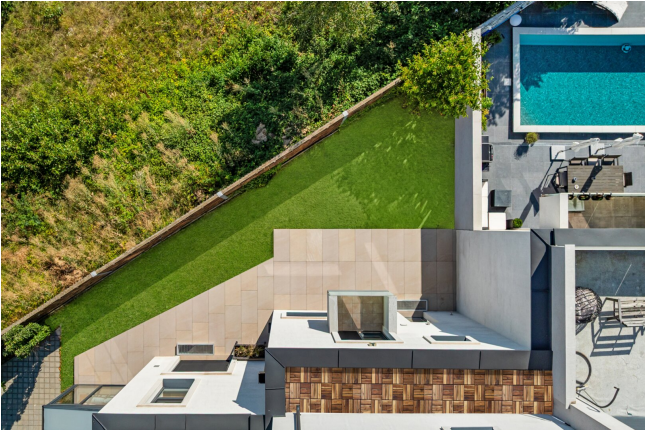




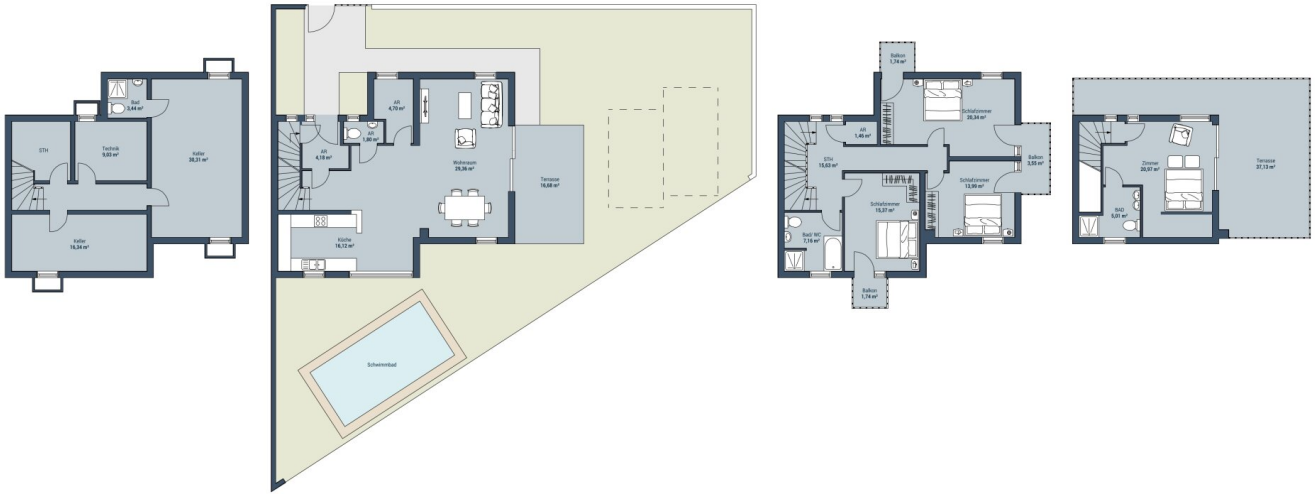












## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause zum Aufwachsen, Ankommen und Bleiben – Moderne Doppelhaushälfte

Stellen Sie sich vor, wie Ihre Kinder im Garten spielen, während Sie den Sommerabend auf der Terrasse genießen. Wie gemeinsames Kochen, Lachen und Leben im offenen Wohnbereich ganz selbstverständlich wird. Genau dieses Gefühl vermittelt diese **moderne Doppelhaushälfte**, nur **10 Autominuten von der U1-Endstation Oberlaa** entfernt – stadtnah und dennoch angenehm ruhig.

Dieses im Jahr **2020 errichtete Familienhaus** bietet Raum für all das, was im Leben wirklich zählt: **Geborgenheit, Platz zum Entfalten und Rückzugsorte für jedes Familienmitglied.**

### Platz für Familie, Freunde & Zukunft

Das durchdachte Raumkonzept erstreckt sich über mehrere Ebenen und überzeugt mit:

- **Großzügigem Wohnbereich im Erdgeschoss** – das Herzstück des Hauses

Mit direktem Ausgang auf die **Sommerterrasse und in den Garten** – perfekt für Kinder, Grillabende und entspannte Familienzeit

- **Vier Schlafzimmer**, jedes mit eigener Freifläche – ideal für Eltern, Kinder, Gäste oder Homeoffice
- **Drei Badezimmer & vier Toiletten** – kein morgendlicher Stau mehr
- **Überdurchschnittlich großer Keller** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:
  - Großer **Spielraum**
  - **Badezimmer mit WC**
  - **Wasch- und Trockenraum**
  - Abgetrennter Bereich – perfekt als **Homeoffice** oder Hobbyraum

### Komfort, der den Familienalltag erleichtert



- **Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung im gesamten Haus** – effizient, nachhaltig und angenehm
- **Alarmanlage** für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl
- Hochwertige **DAN-Küche** mit **Neff-Geräten**, inklusive Dampfgarer und Backofen – ideal für gemeinsames Kochen

## Freiraum, der begeistert

- **Garten & Terrasse** als natürliche Erweiterung des Wohnraums
  - **Dachterrasse** mit großem Potenzial (*Belag derzeit erneuerungsbedürftig*)
  - **Swimmingpool möglich** – aktuell noch nicht gebaut, aber bereits für Sie visualisiert
- ? ein Traum für Kinder und entspannte Sommertage

## Praktisch & durchdacht bis ins Detail

- **2 KFZ-Stellplätze** um je € 19.000
- **Gesamtangebotspreis inkl. Stellplätzen: € 837.000**

**Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort für Erinnerungen, Wachstum und ein echtes Zuhause.**

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Vielleicht beginnt genau hier das nächste Kapitel Ihrer Familiengeschichte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <8.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap