EXKLUSIVES SEEHAUS MIT EIGENEM STEG



Objektnummer: 1150681

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	186,00 m²
Nutzfläche:	186,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	53,92 m²
Heizwärmebedarf:	F 194,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	1.350.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

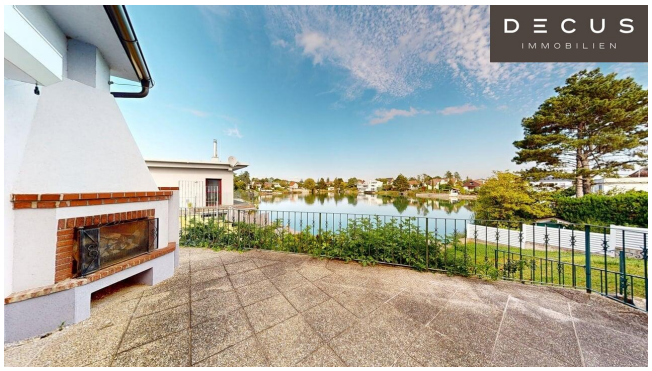


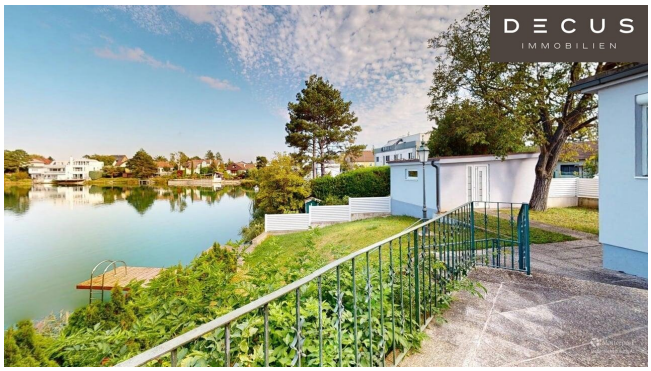
Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

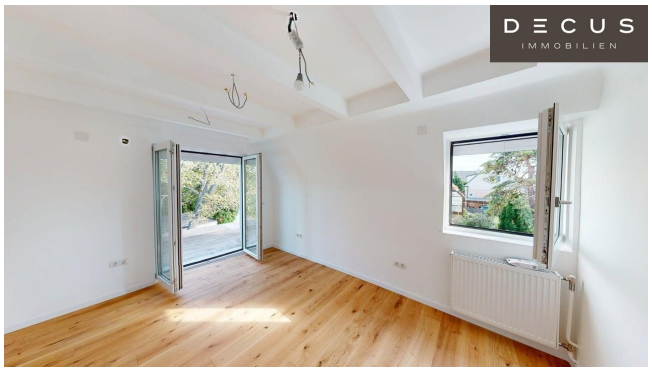
T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88
F +43 1 35 600 10

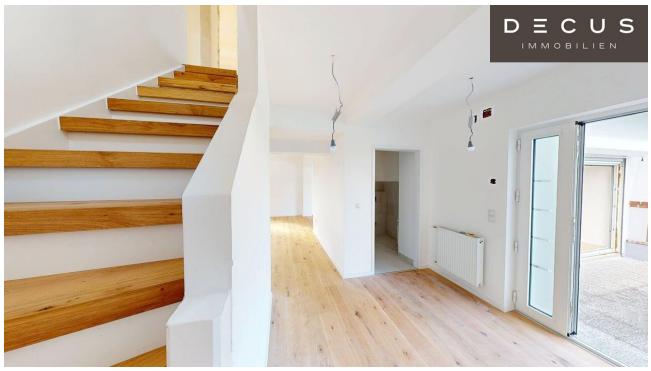










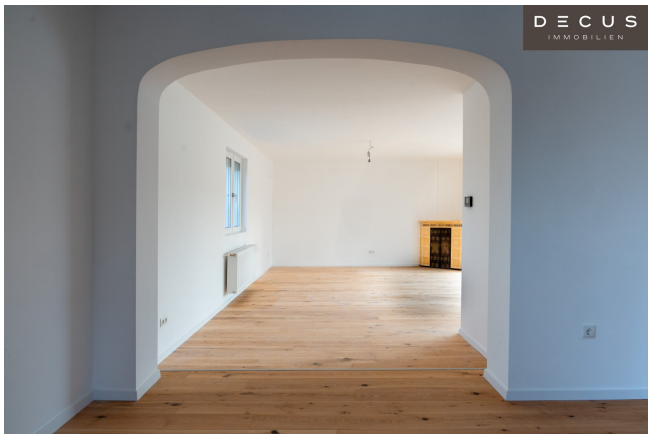




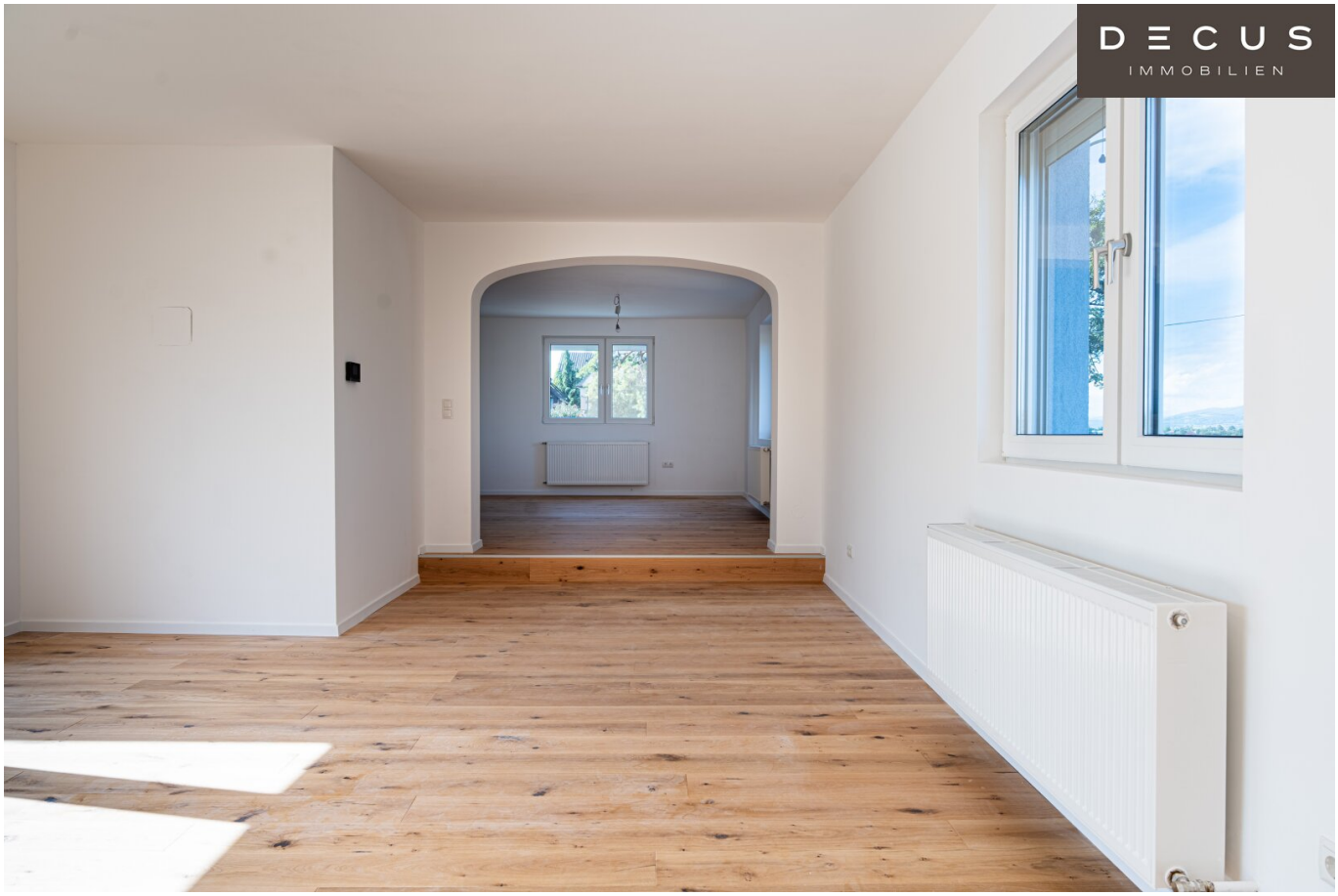


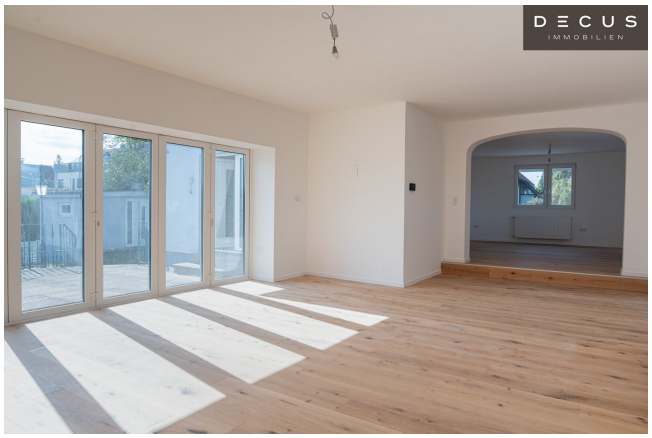


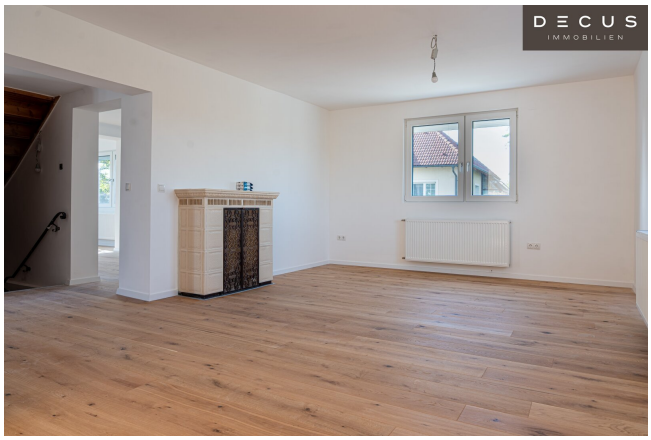




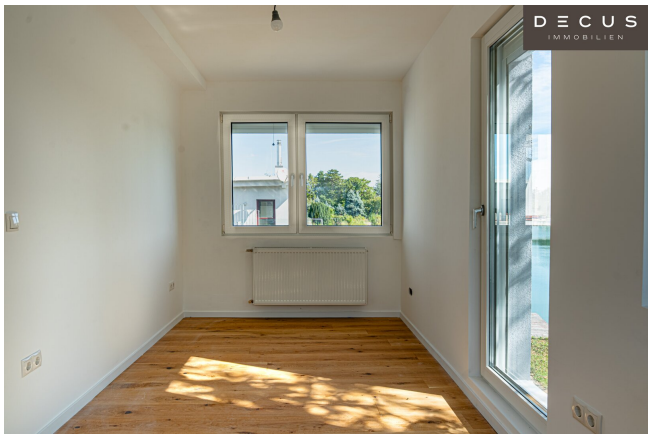




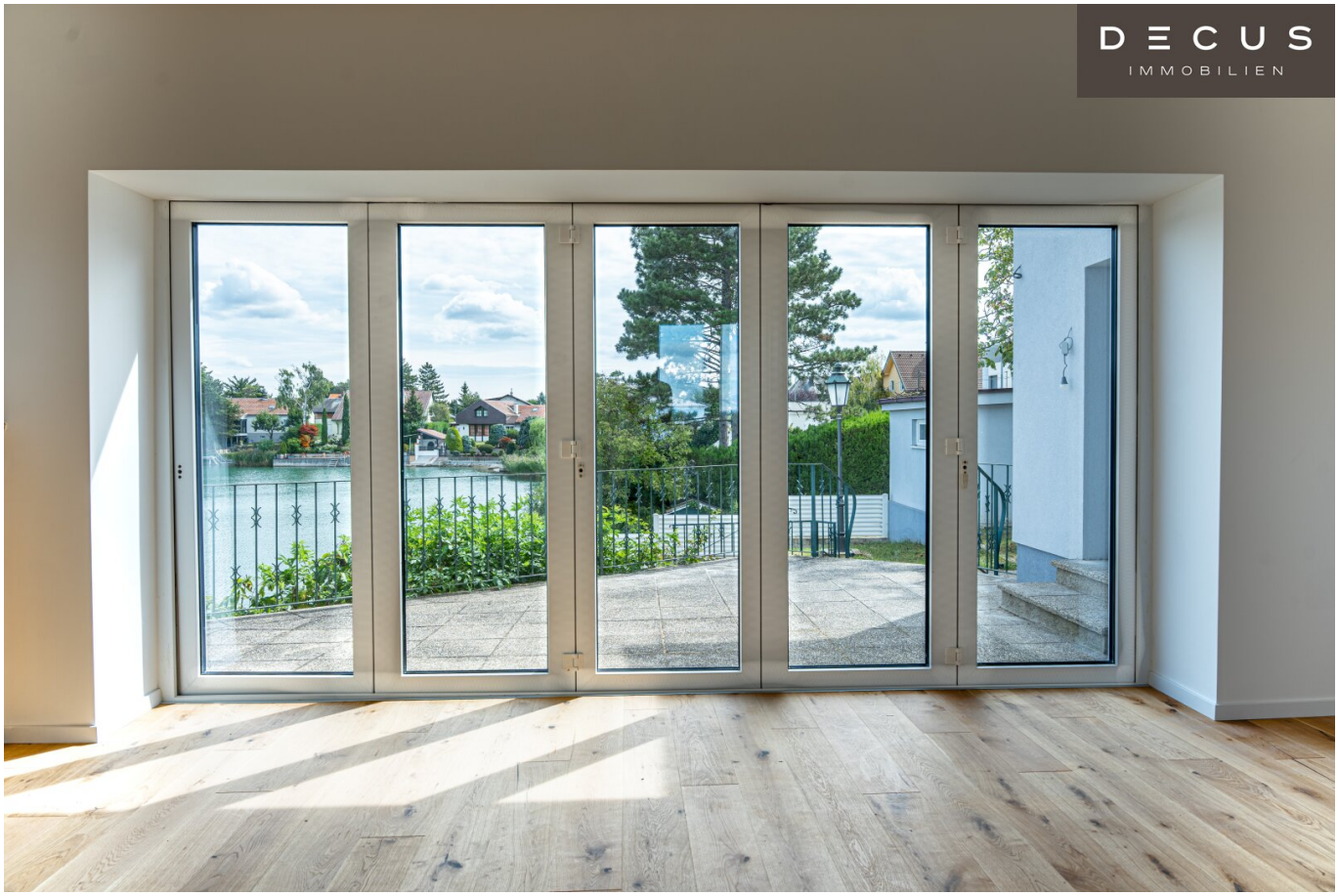





DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

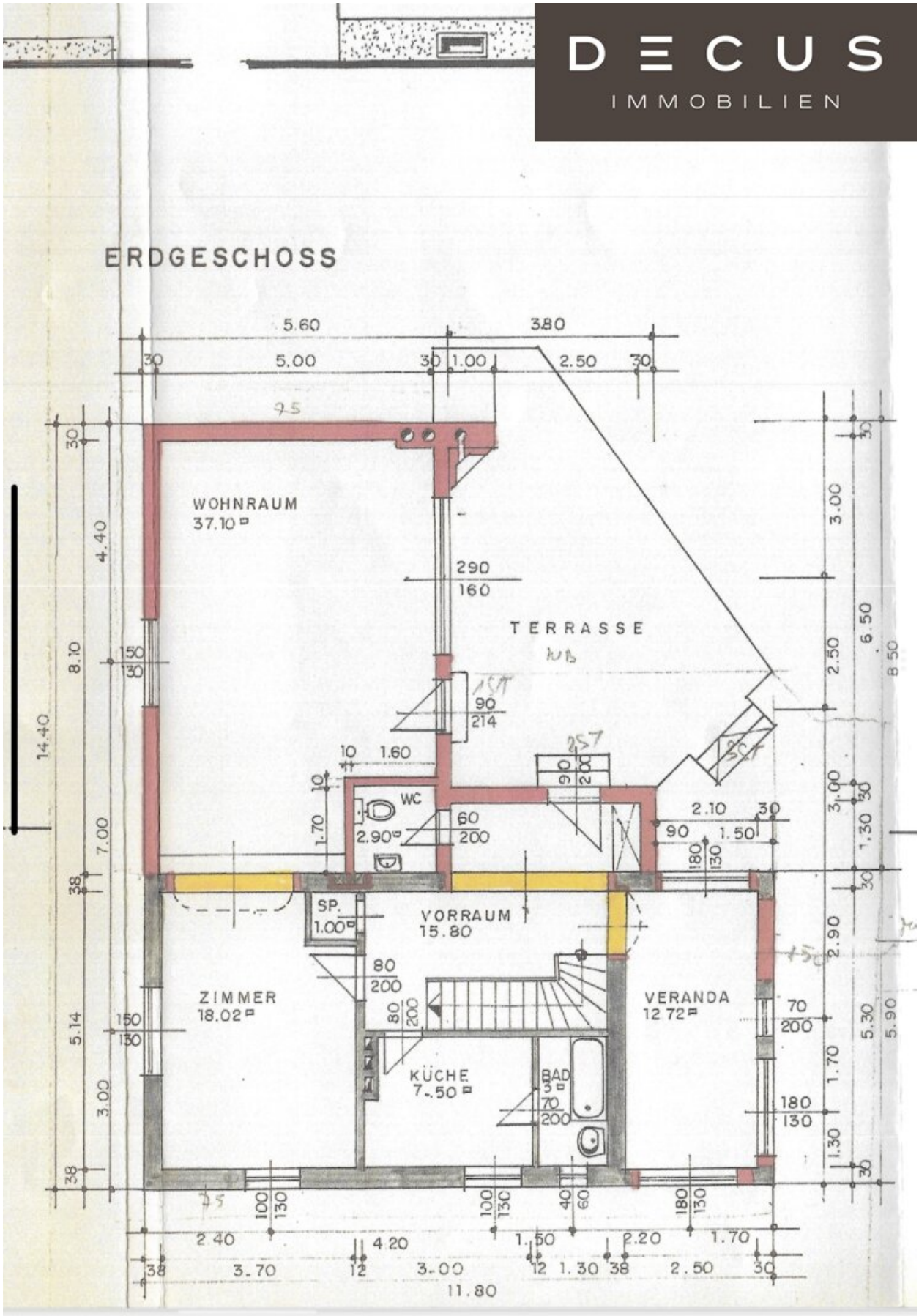




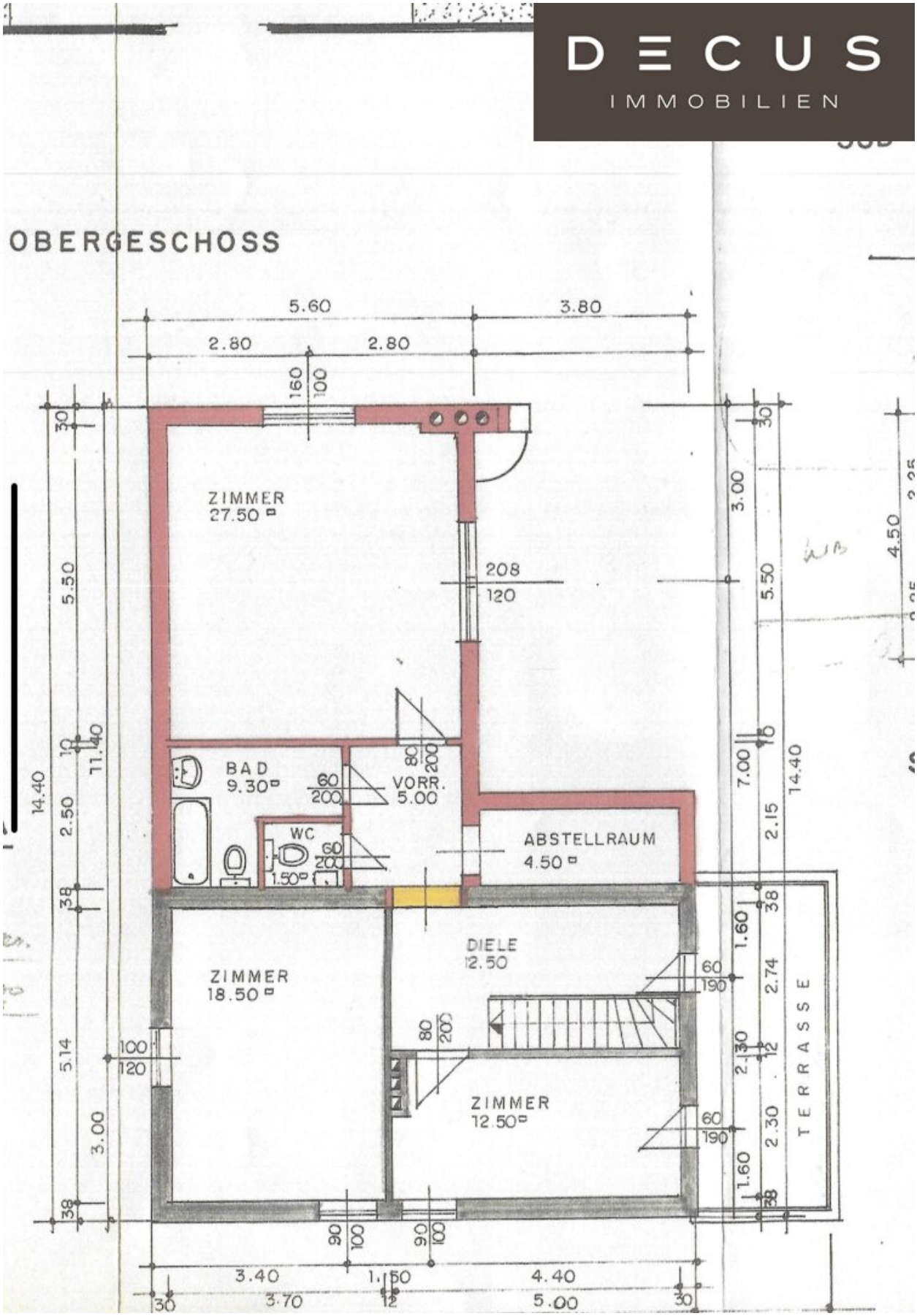



DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

FUNDAMENT u. KELLER

Sept.

cid7563916C-B697-41AB-81CE-FDD256A79FA8

PDF - 14,2 MB

M365 Copilot öffnen

Objektbeschreibung

Wohnen am See – mit eigenem Steg in Leopoldsdorf

Dieses Einfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit: eine großzügige Liegenschaft direkt am Wasser, nur wenige Minuten von Wien entfernt. Auf rund 186 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer, findet hier eine Familie ebenso Platz wie Menschen, die Wert auf Ruhe, Natur und eine besondere Wohnlage legen. Die Kombination aus privatem Steg, Terrasse mit Seeblick und großem Garten macht diese Immobilie zu etwas Außergewöhnlichem.

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 710 m², einer Garage, mehreren Stellplätzen sowie einer Vollunterkellerung mit reichlich Stauraum ist auch für Komfort und Funktionalität gesorgt. Die im Jahr 2024 installierte Luftwärmepumpe sorgt für eine moderne Heizlösung und verbessert den Energiehaushalt des Hauses.

Die Highlights auf einen Blick:

- Direkter Seezugang mit eigenem Steg
- Terrasse (ca. 23 m²) mit offenem Kamin und Seeblick
- Balkon (ca. 11 m²) mit Blick ins Grüne und aufs Wasser
- Grundstücksfläche ca. 710 m²
- Wohnfläche ca. 186 m² mit 5 Zimmern – ideal für Familien
- Helle, großzügige Räume mit viel Gestaltungsspielraum
- Teilunterkellert mit reichlich Stauraum
- Garage mit Platz für ein Auto + zahlreiche Stellplätze vor dem Haus
- 2024 erneuert: u. a. moderne Luftwärmepumpe für effizientes Heizen

- Gepflegter Zustand mit Potenzial für individuelle Wohnideen

Weitere Details:

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom Stauraum bis hin zu Hobby- oder Wirtschaftsflächen. Die Kombination aus Garage und zusätzlichen Stellplätzen vor dem Haus sorgt für ausreichend Parkmöglichkeiten. Durch die kürzlich installierte Luftwärmepumpe ist eine zeitgemäße und energieeffiziente Heizlösung vorhanden.

Energieausweis:

Ein neuer Energieausweis ist bereits in Erstellung, da durch die Umstellung auf eine moderne Luftwärmepumpe eine Verbesserung der Werte zu erwarten ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen

Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m

U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap