

## Arbeiten, Spielen und Wohnen



**Objektnummer: 1609/41186**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	313,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	436,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	105,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 120,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,78
<b>Kaufpreis:</b>	1.597.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin F. Kny**

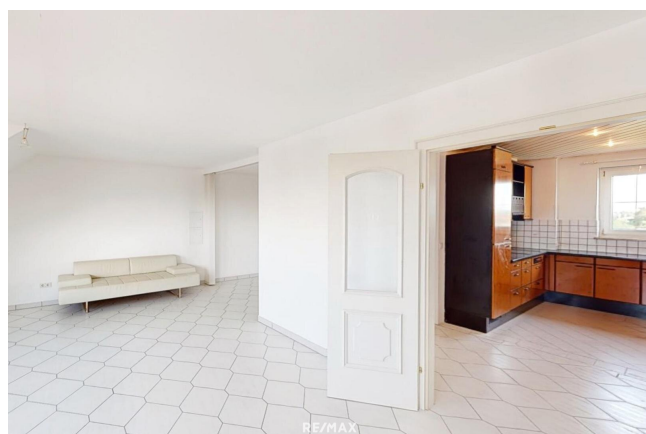
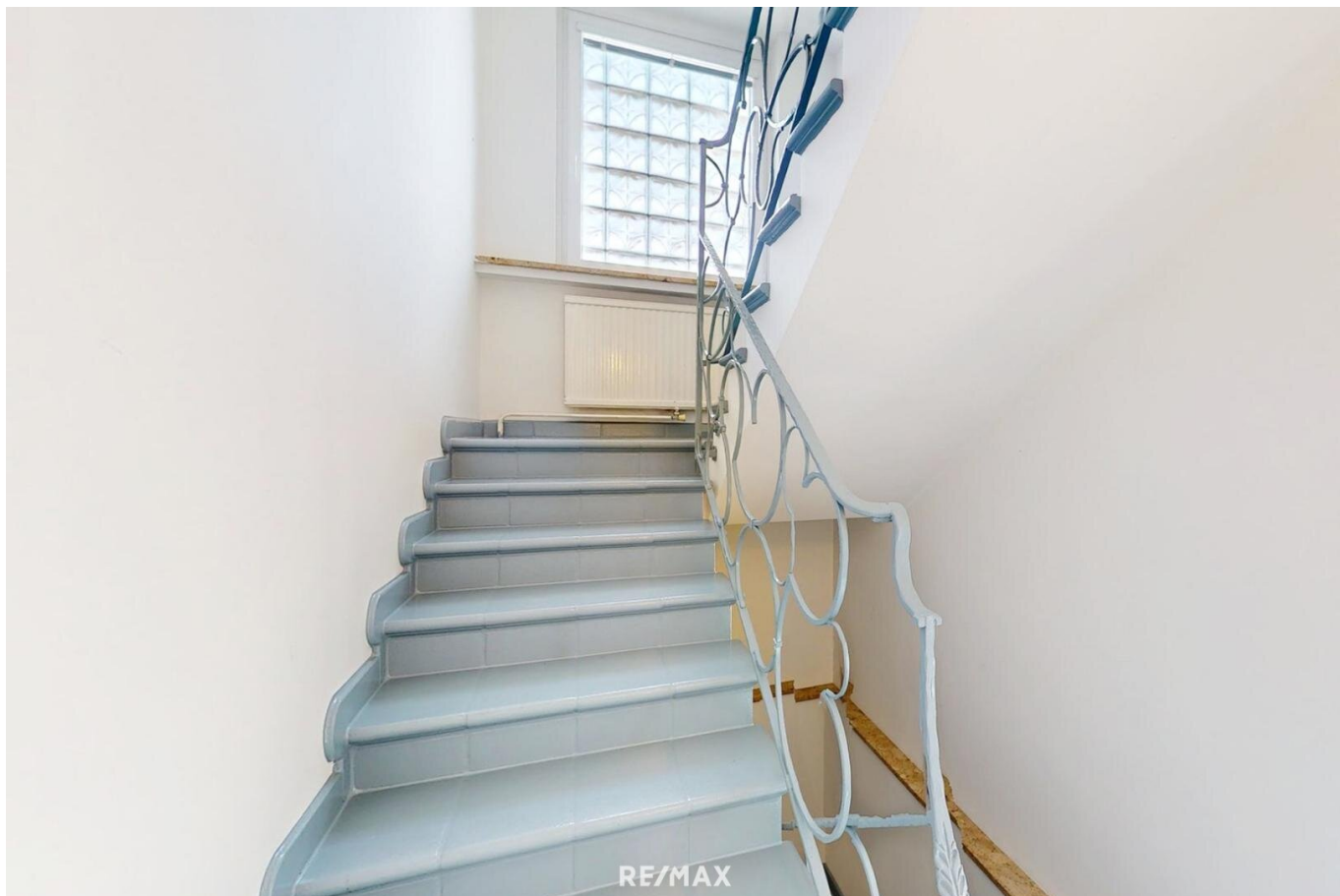
Firma Mag. Martin F. Kny  
Eduard Süßgasse 8/31  
1150 Wien





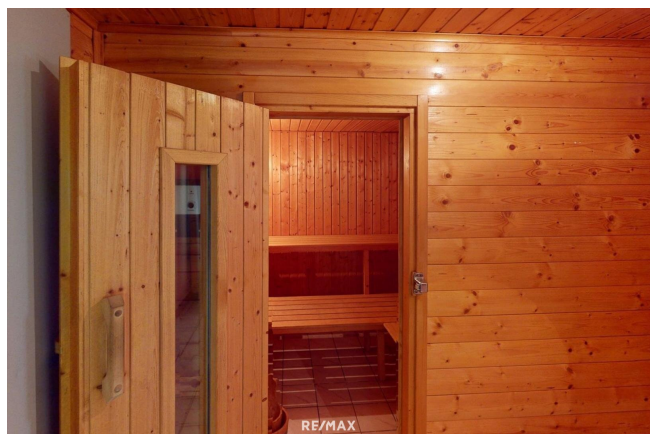














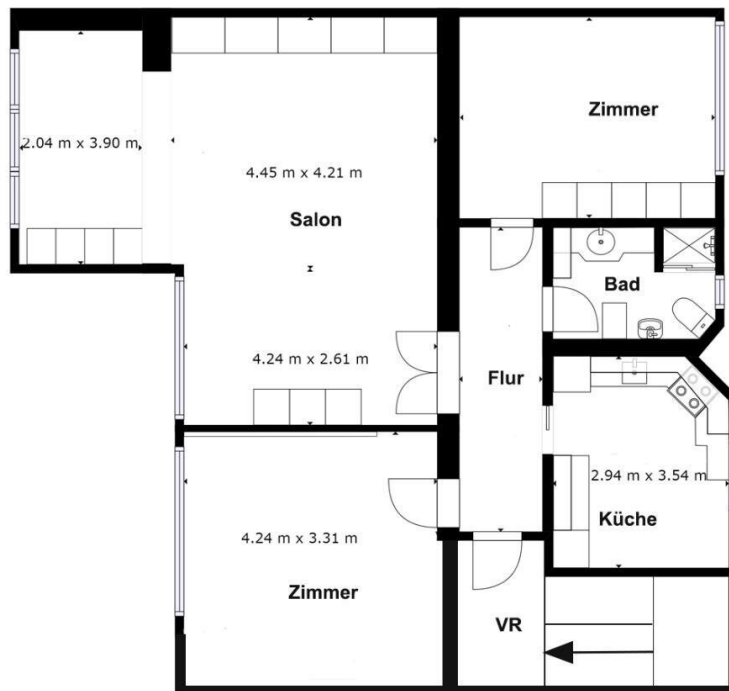


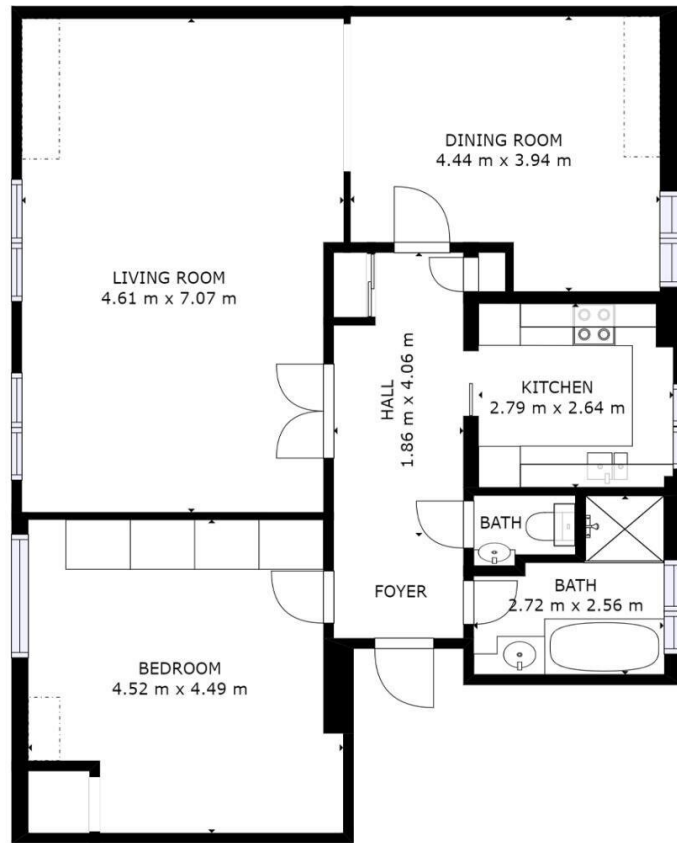














# Objektbeschreibung

Arbeiten, Spielen und Wohnen

3 Wohnungen-3 Bäder-3 Küchen-Großer Garten

Inmitten des Grüngürtels, im Nahbereich der U1-Oberlaa, befindet sich dieses außergewöhnliche Objekt mit herrlichem Garten samt Gartenhaus. Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet, 2023 umfassend renoviert und besticht durch seine Liebe zum Detail. Die Ziegelmassivbauweise garantiert ganzjährig ein gesundes und behagliches Raumklima. Das großzügige Raumangebot schafft eine Wohlfühlatmosphäre für Alt und Jung.

Das Haus verfügt über 2 getrennte Eingänge, somit besteht die Möglichkeit das Erdgeschoss für eine Kurzzeitvermietung zu nutzen und die darüberliegende Wohneinheit bietet auf 200m<sup>2</sup> genug Platz für die ganze Familie. Es stehen 9 Zimmer, 3 Bäder, 3 Küchen und diverse Nebenräume auf 3 Etagen baulich getrennt zur Verfügung. Die Wohnungen können gemeinsam oder getrennt bewohnt werden. Die Region Roth Neusiedl ist ein bevorzugtes Entwicklungsgebiet in attraktiver Lage vor den Toren Wiens und eine Verlängerung der U1 Linie ist bereits in Planung. Dieser Umstand trägt maßgeblich zur Finanzierbarkeit und Wertsteigerung der Liegenschaft bei und erleichtert die Finanzierung.

Die Zimmer sind mit Parkettböden, exklusiven Fliesen, LED Beleuchtung sowie Massivholztüren ausgestattet. Der Dachboden wäre noch ausbaubar. Das gesamte Haus wird über eine neuwertige Gaskombitherme beheizt und im Wohnsalon ist eine Klimatisierung installiert. In der Garage, welche direkt vom Haus begehbar ist und sich ein PKW- Stellplatz befindet sowie eine Sauna, ein Wirtschaftsraum die Technikzentrale und ausreichend Stauraum für die Familie. Eine weitere Garage mit Montagegrube ist an der Grundgrenze angeordnet. Von den oberen Zimmern genießen Sie einen herrlichen Rundumblick auf die Voralpen.

Der großzügige Garten mit 1072m<sup>2</sup> in sonniger Lage und eine Terrasse im Ausmaß von 30m<sup>2</sup> sind mit einer Pergola überdacht und bietet viel Platz um Kinder durch den Garten toben zu lassen, einen Grillplatz zu errichten oder einfach mit Freunden zu chillen. Das schmucke

Gartenhaus kann als Lagerraum oder Geräteschuppen verwendet werden.

Das Besondere an diesem Objekt ist die verkehrsgünstige Lage, sodass die Wiener Innenstadt in ca. 20-25 Minuten mit dem Auto sowie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Die neu erbaute Station der U1, welche von Oberlaa bzw. Neulaa direkt zum Stephansplatz führt, liegt nur wenige Kilometer entfernt. Für alle jene, welche sich nicht mit dem eigenen KFZ zur U-Bahn-Station begeben möchten, stehen ein eigener Radweg oder Busse (Linie 226 sowie 227) zur Verfügung, deren Haltestelle fünf Gehminuten vom Objekt entfernt ist. Am Abend wieder zu Hause, laden die umliegenden Felder in zwei Minuten zu Spaziergängen ein bei welchen Sie Hasen und Rehe in freier Natur antreffen können.

Die Gemeinde Leopoldsdorf bei Wien besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Von Ärzten, Apotheke, Volksschule, Kindergarten, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bis hin zum Golfplatz für Sportbegeisterte findet sich alles, was einen Ort wohnenswert macht. Auch die Shopping City Süd in Vösendorf liegt in der Nähe. Für alle die nicht nur im eigenen Garten entspannen möchten, bietet sich das Erholungsgebiet Schlosspark Laxenburg, sowie die Therme Oberlaa an. Der Individualverkehr ist durch die in 3 Minuten erreichbare Schnellstraße S1 (Abfahrt Rothneusiedl) gegeben sowie eine schnelle Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz A23, A21. Der Vienna International Airport ist in 25 Minuten erreichbar.

Eckdaten:

Grundstücksfläche: 1.072m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: 107m<sup>2</sup>

Obergeschoss: 107m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 99m<sup>2</sup>

Gesamt 313m<sup>2</sup> Nettowohnfläche

Keller: 105m<sup>2</sup>

Garage: 18m<sup>2</sup>



HBW: Klasse D

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **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