

**Leopoldsdorf bei Wien - Einfamilienhaus mit viel Platz, 5  
Zimmer, Garten, Poolanschluss, 4 Parkplätze!**



Außenansicht

**Objektnummer: 6109/1550**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	68,26 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	882.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Grundsteuer: 80,00 € / Quartal Kanal: 20,00 / Quartal Müllentsorgung: 130,00 / Halbjahr

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH

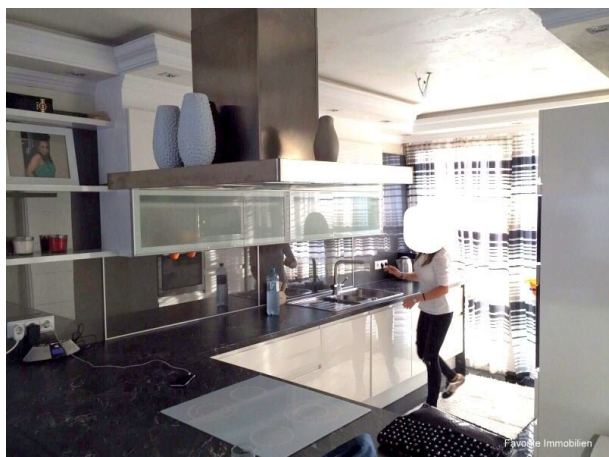
Laxenburger Straße  
1100 Wien

T +43 1 9711034  
H +43 660 6360100  
F +4314106879

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







Favorite Immobilien



Favorite Immobilien



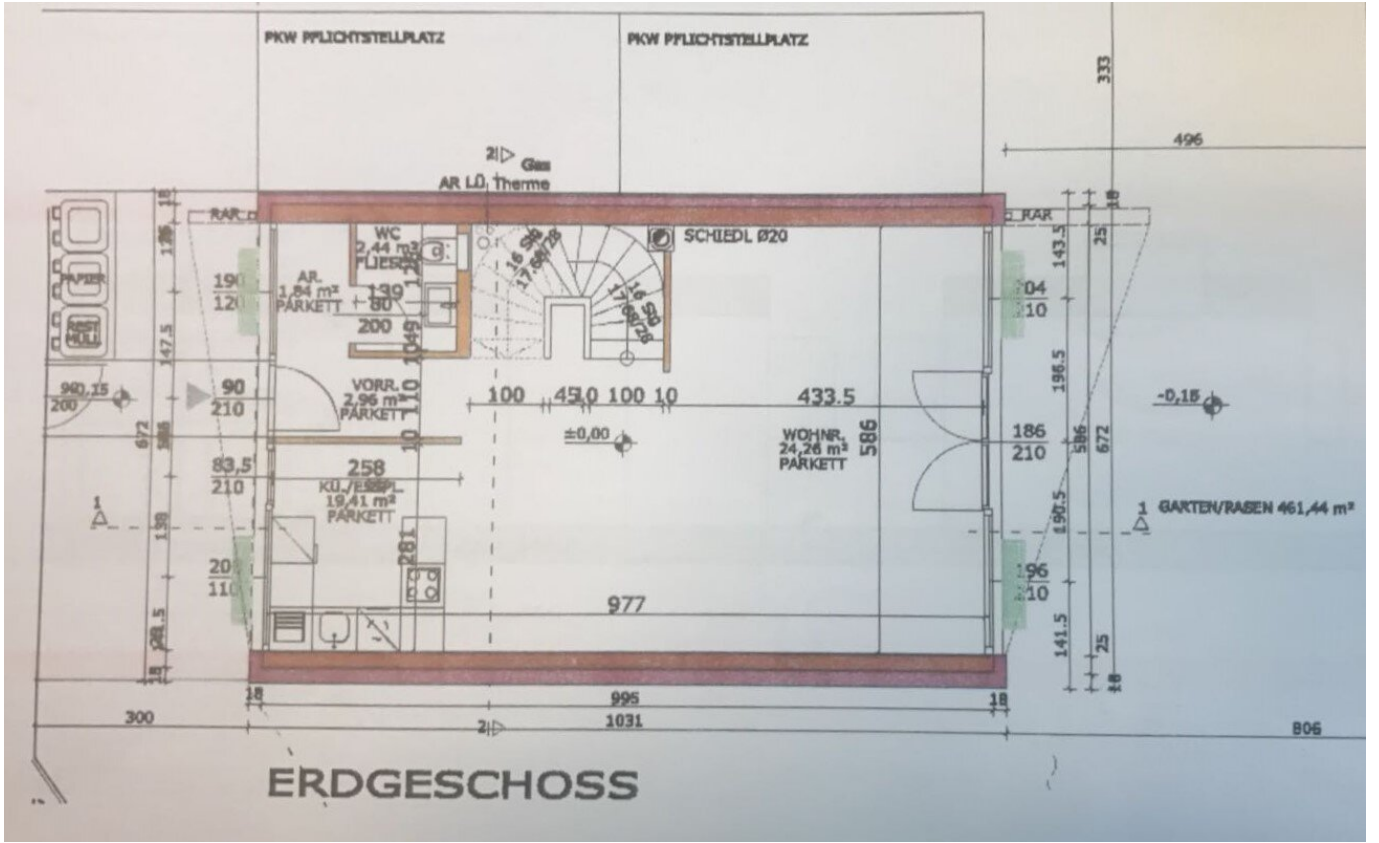
Favorite Immobilien

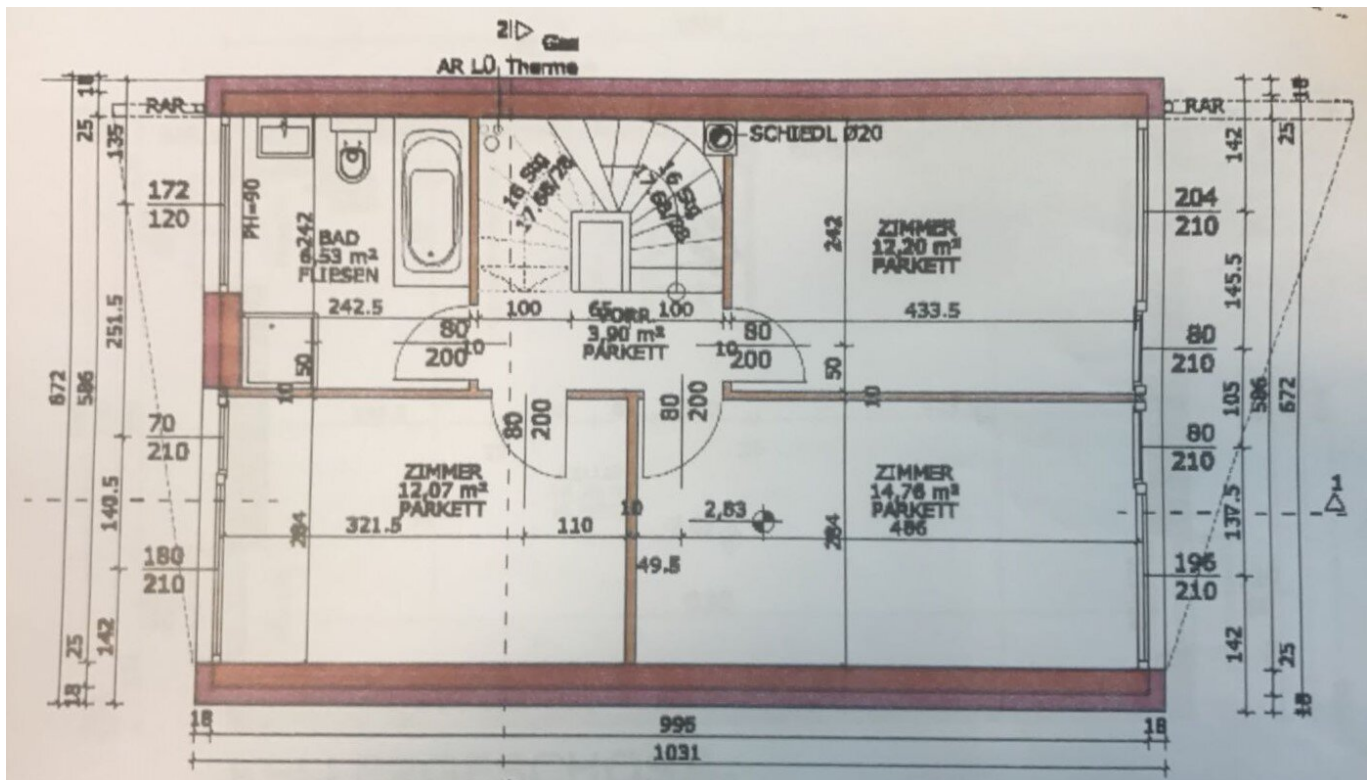




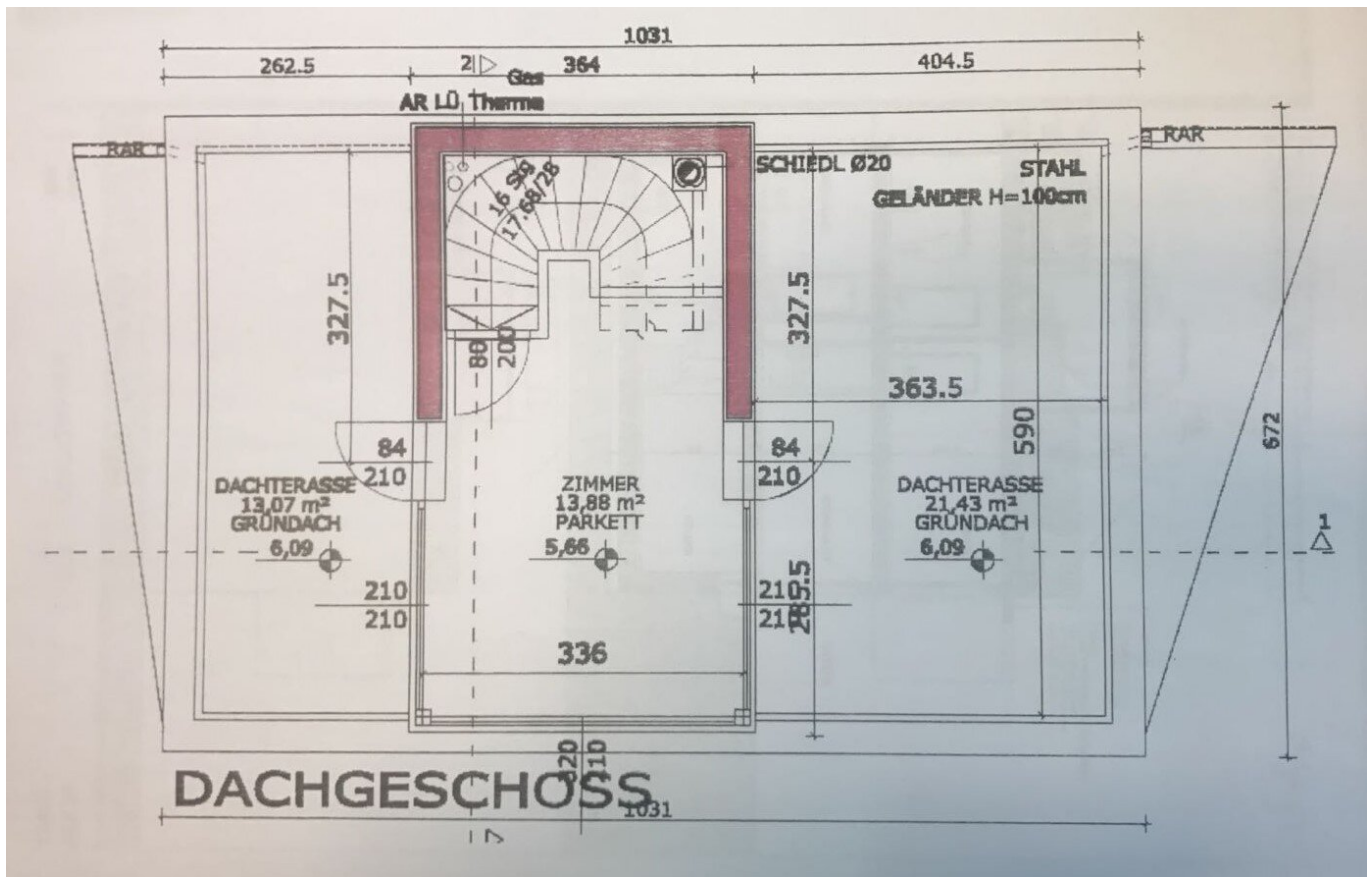






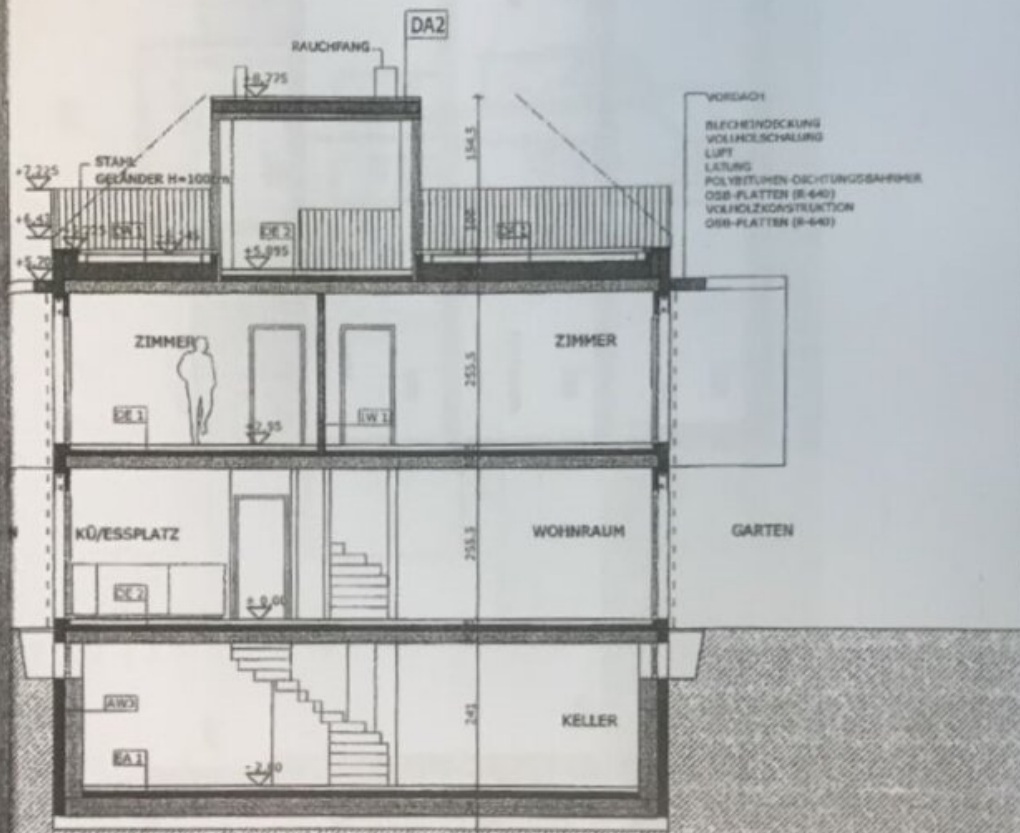


# OBERGESCHOSS

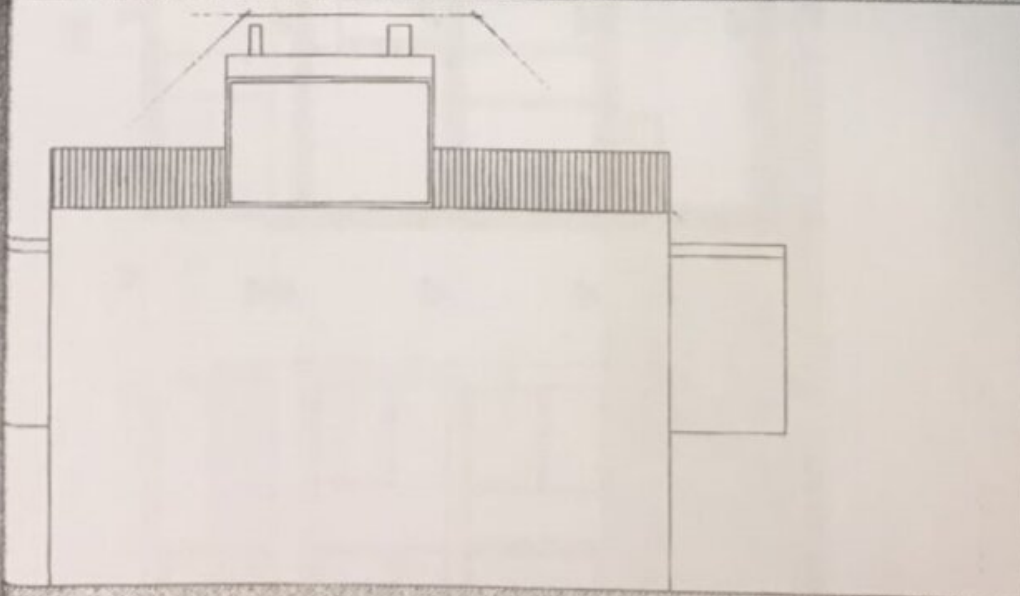


ACHGESCHOSS

Balape-17



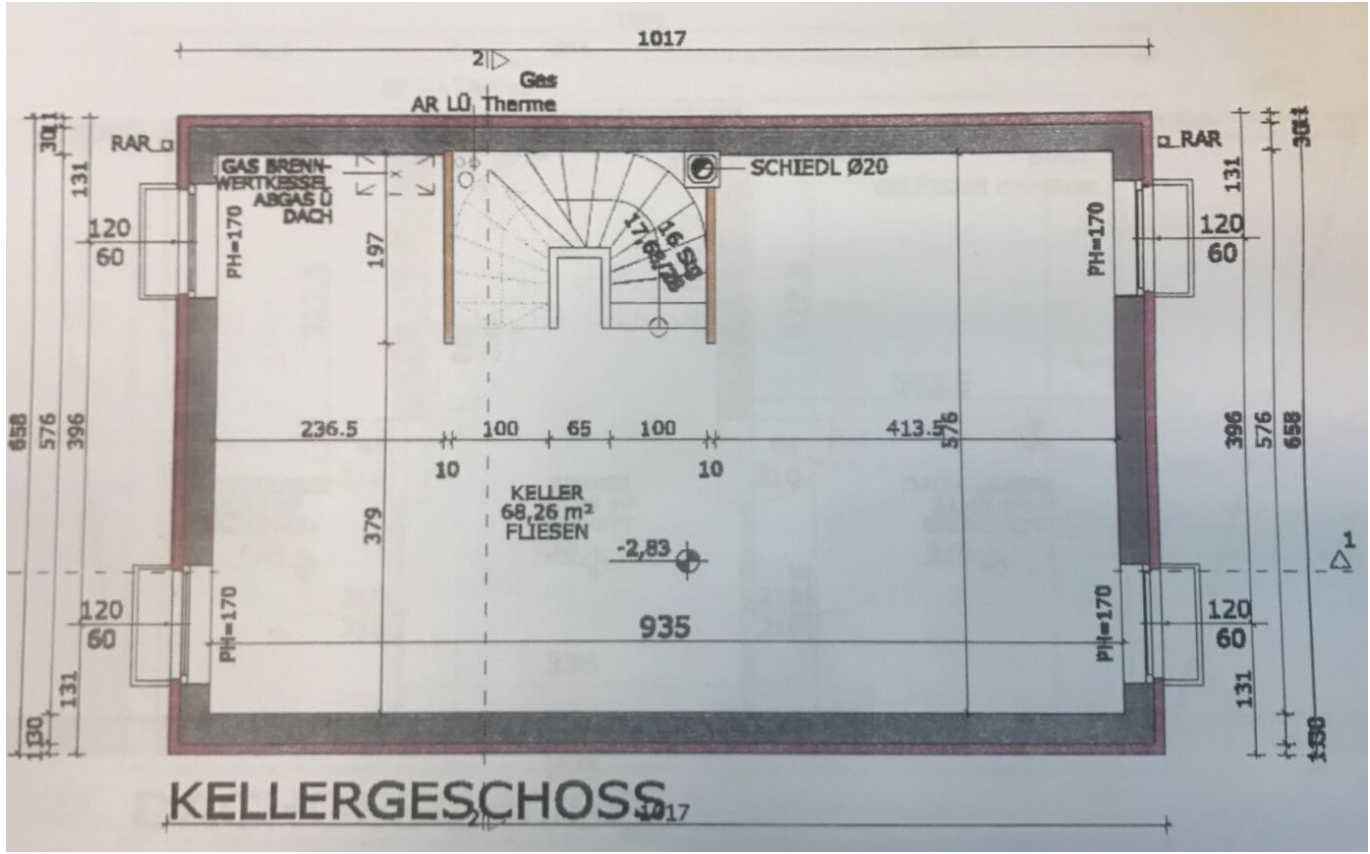
SNITT 1-1

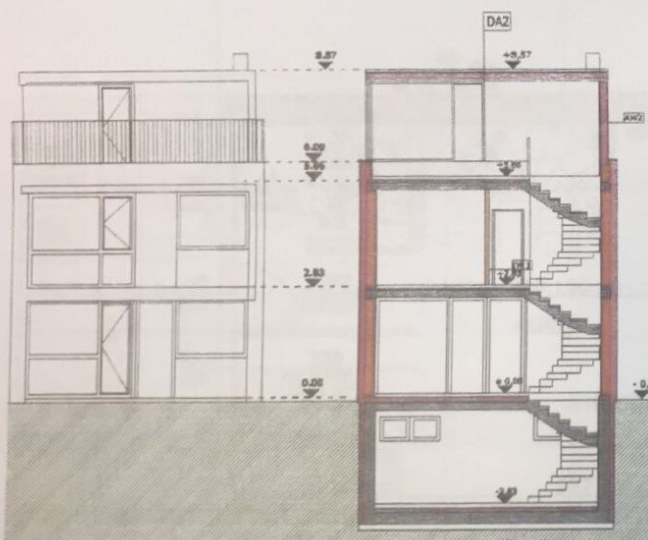


ANSICHT SÜD

Legend for architectural symbols:

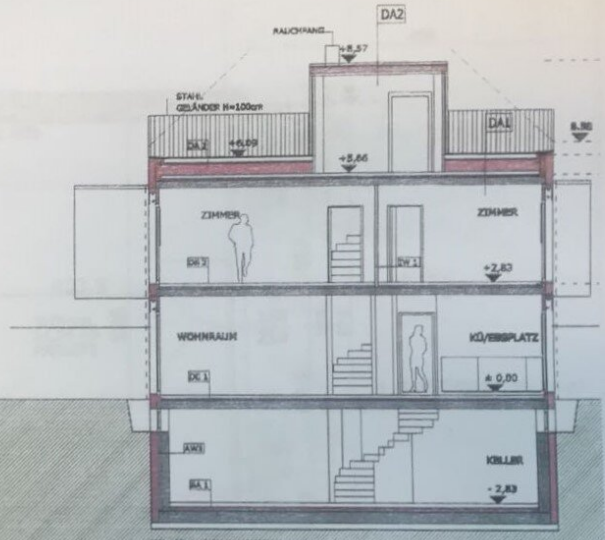
- LEICHTWÄNDE (Light walls)
- TAND (Roof)
- ▭ RUCH (Roof overhang)



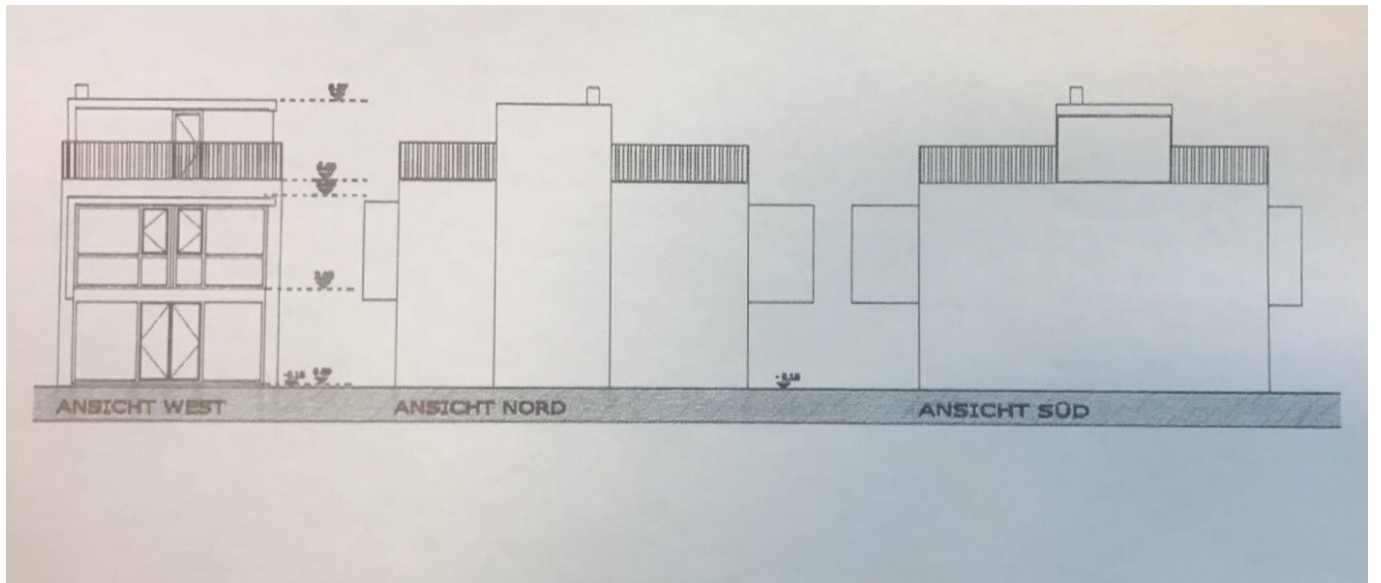


ANSICHT OST

SCHNITT 2-2



SCHNITT 1-1



## Objektbeschreibung

Dieses wundervolle Neubauprojekt befindet sich auf Eigengrund - direkt in Leopoldsdorf bei Wien, (Nähe Himberger Straße), ca. 10 Fahrminuten zum Favoritner Verteilerkreis und 4 Fahrminuten, bzw. 15 Gehminuten vom Leopoldsdorfer Badeteich entfernt. Dieses Einfamilienhaus lässt die Herzen höher schlagen! Die luxuriöse Ausstattung aus Marmor im dezenten schwarz/weiss Farbemustern gehalten, bietet für eine Großfamilie ausreichend viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Es besteht aus 5 großräumigen Zimmern, verteilt auf 3 Ebenen mit Galerie und zwei Dachterrassen nach Osten und nach Süden ausgerichtet. Das Haus ist voll unterkellert und komplett verflieset. Ein Badezimmer befindet sich ebenfalls im Keller, woraus man durchaus ein Gästebereich oder ein Hobbyraum gestalten kann.

Der Garten bietet einen aufbereiteten Swimmingpool mit Anschlüsse, wofür die Aushebung der Erdarbeiten und die Verlegung der Anschlüsse bereits erfolgt sind. Fertigstellung erfolgt durch den neuen Eigentümer.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe, die Böden sind mit Fußbodenheizung verlegt und alle Räume sind mit kontrollierter Wohnraumbelüftung ausgestattet, welches für Zu- und Abluft sorgt.

Parkplätze sind für 4 Autos vorhanden. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Nutzen Sie die Busverbindungen oder erreichen Sie bequem die Autobahn, um schnell in die umliegenden Städte zu gelangen.

Zögern Sie nicht nach einem Besichtigungstermin anzufragen !

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

- Wohnzimmer: 24,26 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: 2,96 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,54 m<sup>2</sup>
- WC: 2,44 m<sup>2</sup>
- Küche: 19,41 m<sup>2</sup>



### **Obergeschoss:**

- Zimmer 1: 12,07 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 14,76 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 12.20m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 6,53 m<sup>2</sup>
- Flur: 3,90 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss:**

- Galerie: 13,88 m<sup>2</sup>
- Terrasse 1: 13,07 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2: 21.43 m<sup>2</sup>

### **Kellergeschoss:**

- Vollunterkellerung: 68,26 m<sup>2</sup>
- Freifläche: Garten + aufbereitete Poolanlage

**PREIS: Verhandlungsbasis: € 882.000,00**

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **der Mobilnummer 0660 63 60 100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.