

## Viel Platz für große Träume



**Objektnummer: 8230/189**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2533 Klausen-Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	264,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	95,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Brabec**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen







 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



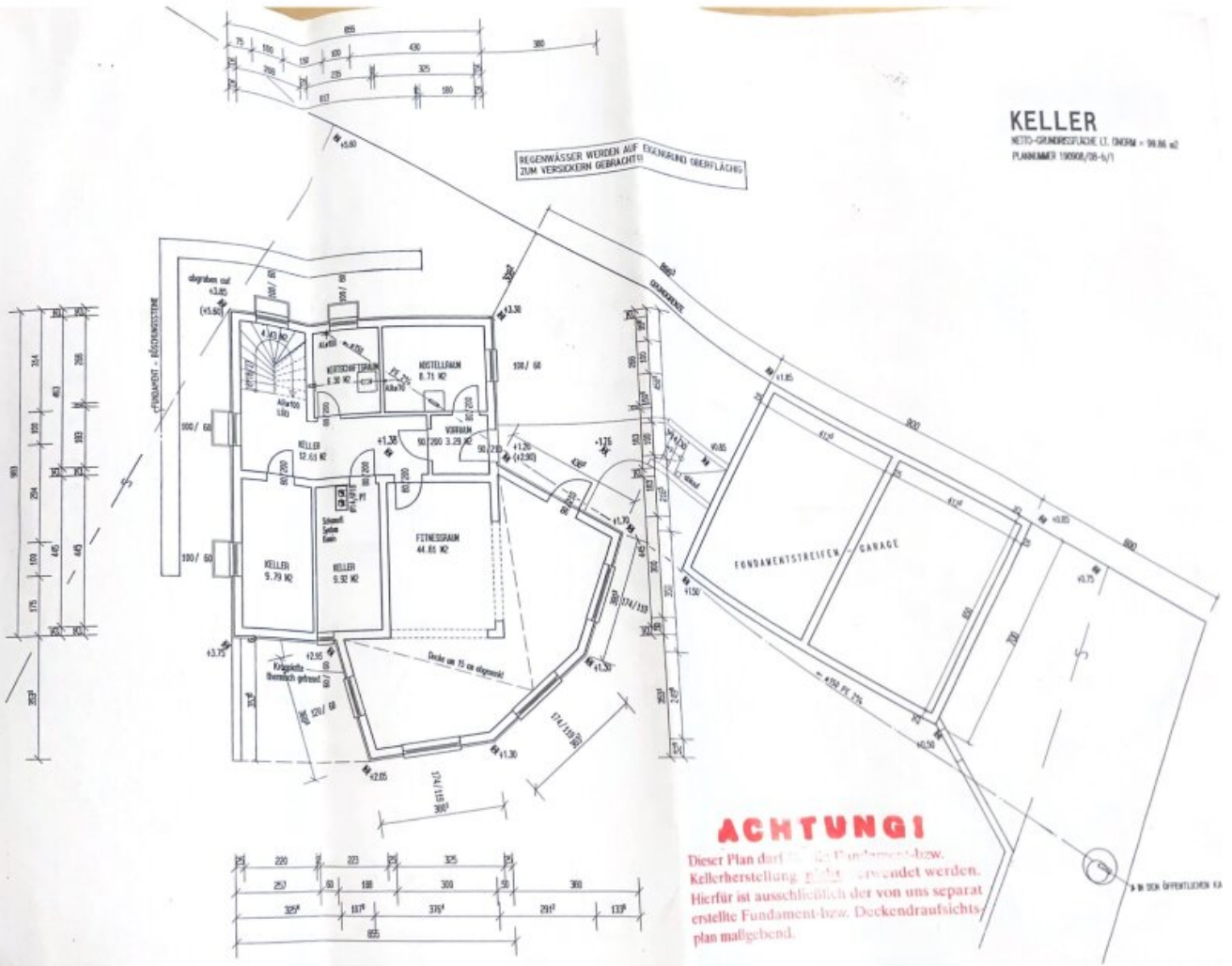
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



# KELLER

NETTO-GRANDGESAMHEIT LT. DIN 18218 - 99,86 m<sup>2</sup>  
 PLANNUMMER 100008/09-1/1

REGENWASSER WERDEN AUF EIGENEM GROUND OBERFLÄCHE  
 ZUM VERSICKERN GEBRACHT!



## ACHTUNG!

Dieser Plan darf nicht für Fundament- bzw. Kellerherstellung **platt** verwendet werden. Hierfür ist ausschließlich der von uns separat erstellte Fundament- bzw. Deckendraufsichtplan maßgebend.

© 2008 PRADIUM IMMOBILIEN GMBH





## Objektbeschreibung

# Gepflegtes 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Kachelofen, Wintergarten & 3.105 m<sup>2</sup> Naturgrund in Klausenleopoldsdorf

[360° Rundgang - HIER KLICKEN!](#)

Inmitten der idyllischen Landschaft von 2533 Klausenleopoldsdorf erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus, das Ruhe, Privatsphäre und großzügiges Wohnen auf besondere Weise vereint. Umgeben von Wäldern und sanften Hügeln des Wienerwalds genießen Sie hier eine Wohnqualität, die heute selten geworden ist – naturnah, sonnig und mit viel persönlichem Freiraum.

Das rund 3.105 m<sup>2</sup> große Grundstück – bestehend aus Baufläche, Garten und eigenem Waldanteil – bietet außergewöhnlich viel Platz zur Entfaltung. Ob Spielbereich für Kinder, Rückzugsort im Grünen oder Gartenparadies: Hier wird Natur zum täglichen Begleiter.

## Das Haus – warm, gepflegt und einladend

Das im Jahr 2006 errichtete ELK-Holzhaus überzeugt durch seine behagliche Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen. Die Holzbauweise verleiht dem Haus ein angenehmes Raumklima und unterstreicht den naturnahen Charakter der Liegenschaft.

Mit insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Gäste. Hochwertige Bodenbeläge sorgen für eine stimmige Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Kachelofen, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Ergänzt wird dieser durch einen weiteren leistungsstarken Holzofen – ideal für unabhängiges und effizientes Heizen.

## Raumaufteilung laut Einreichplan

### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet viel Licht sowie einen harmonischen Übergang in den Wintergarten. Große Fensterflächen schaffen eine helle und

freundliche Atmosphäre.

Die Einbauküche ist funktional integriert und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen.

Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss:

- ein separates WC
- ein praktischer Abstellraum

Der Wintergarten erweitert den Wohnraum und bietet einen wunderbaren Platz für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

## **Dachgeschoss**

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer.

Die Galerie sorgt für ein offenes Raumgefühl und kann flexibel als Leseecke, Arbeitsbereich oder Spielzone genutzt werden. Durch die Dachschrägen entsteht eine besonders gemütliche Atmosphäre.

## **Keller**

Das Haus ist unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Stauraum, Werkstatt, Fitnessbereich oder Hobbyraum.

## **Das Grundstück – Freiraum in seiner schönsten Form**

Die Kombination aus großzügiger Gartenfläche und eigenem Waldanteil macht diese Liegenschaft zu einer echten Besonderheit. Absolute Ruhe, viel Privatsphäre und ein unverbaubarer Grünblick schaffen eine natürliche Wohlfühloase.

Hier genießen Sie Naturverbundenheit ohne Kompromisse.

## **Lage**

Klausenleopoldsdorf steht für naturnahes Wohnen im Wienerwald. Wanderwege und Erholungsgebiete beginnen praktisch vor der Haustüre.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber gleichermaßen.

## Fazit

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Lage und gemütlichen Wohnkomfort in harmonischer Weise. Das große Grundstück, die warme Holzbauweise und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause mit viel Potenzial.

**Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Liegenschaft im Wienerwald.

## Rechtliches

Die Angaben sind laut Eigentümer. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen. Teilweise sind die Fotos mit der künstlichen Intelligenz gestaged bzw. bearbeitet worden. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <5.000m

Höhere Schule <9.500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <6.500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap