Elegantes Eckreihenhaus in Leopoldsdorf im Marchfeld



Objektnummer: 5107

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,29 m²
Nutzfläche:	187,89 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	65,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH








LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


GOAL
LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES






LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES






LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

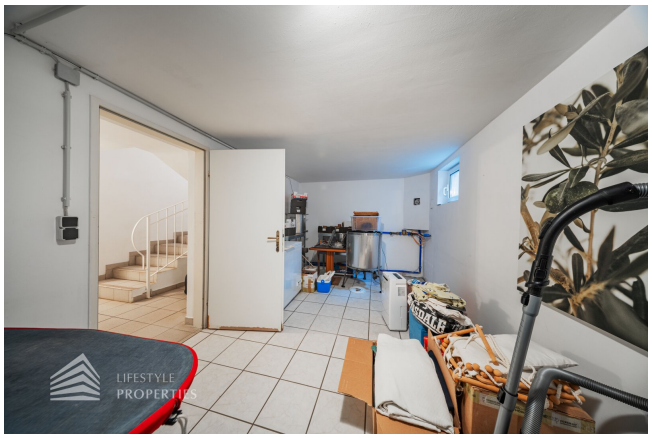

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

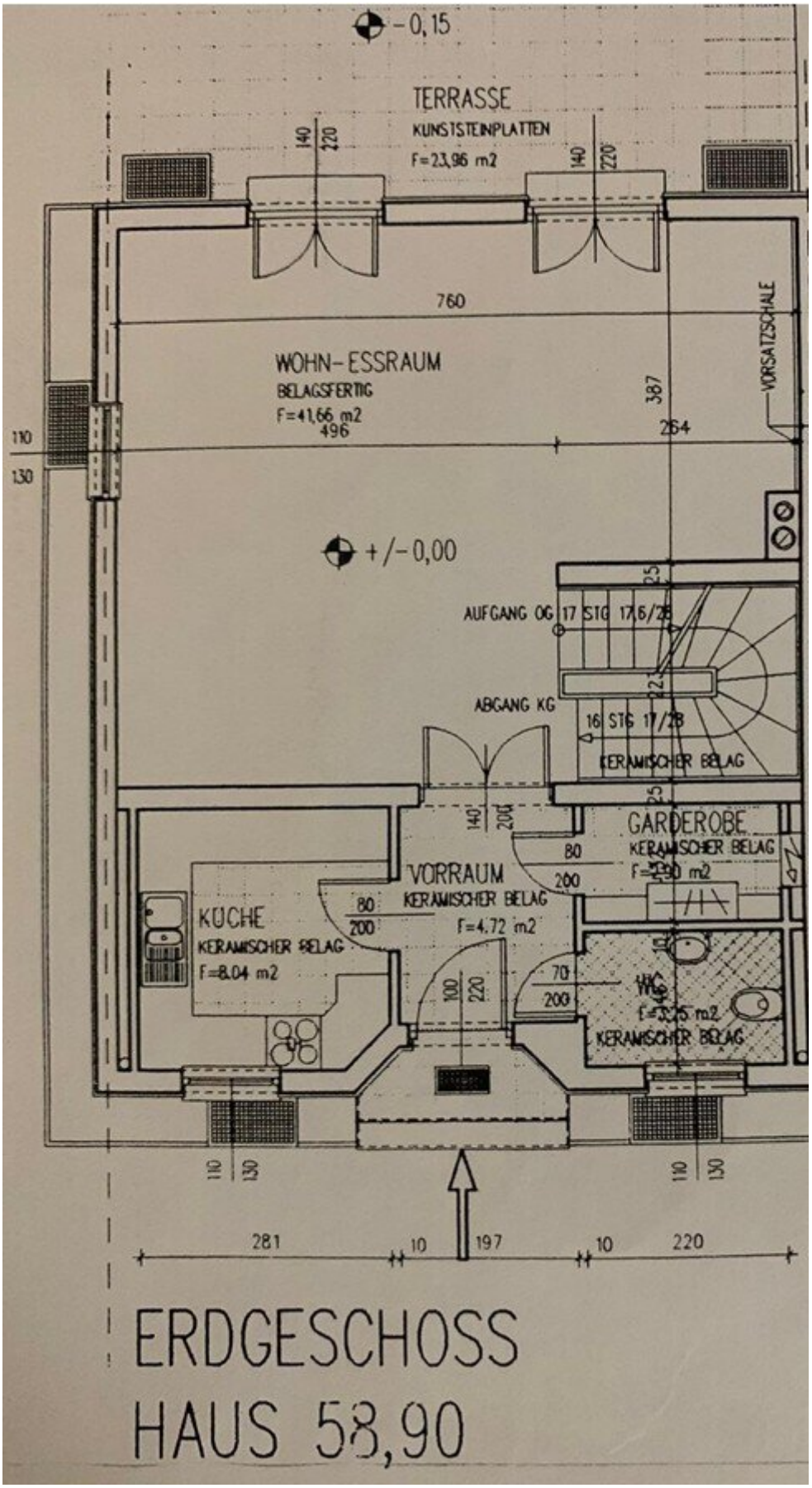

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

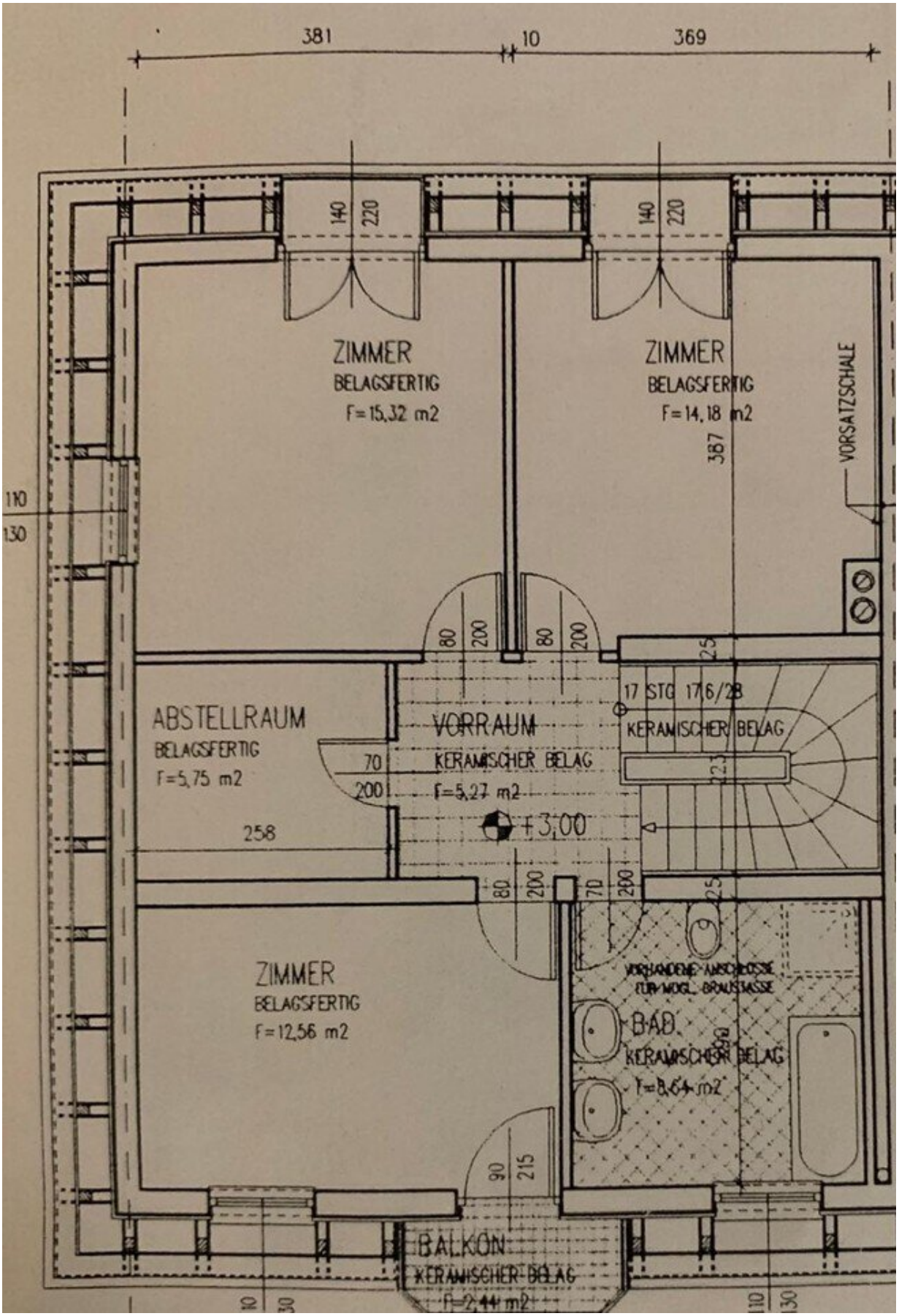

LIFESTYLE
PROPERTIES

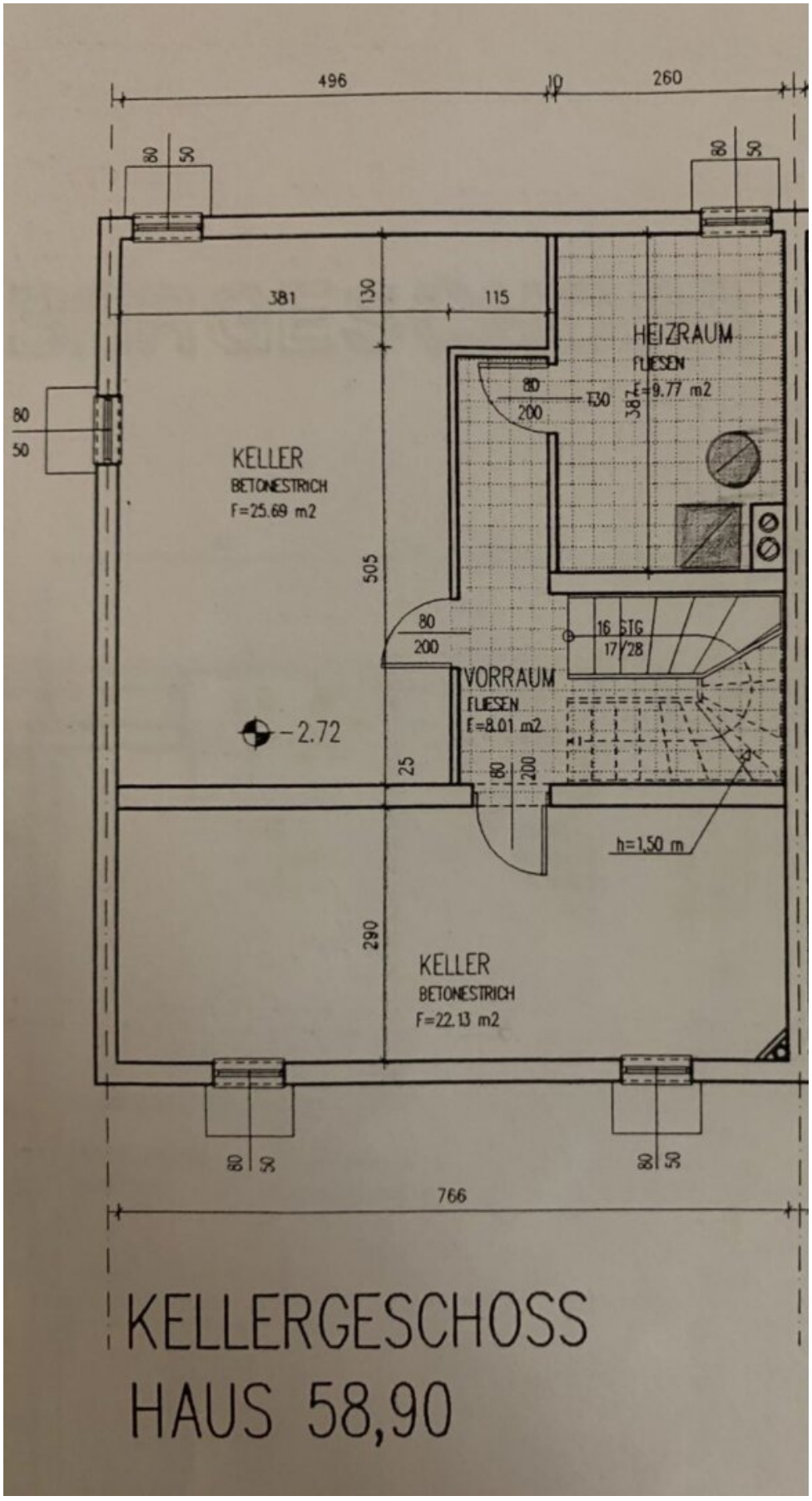

Weissenburger Bier
LIFESTYLE
PROPERTIES





ERDGESCHOSS
HAUS 58,90


381
10
369
140
220
140
220
ZIMMER
BELAGSFERTIG
F=15,32 m2
ZIMMER
BELAGSFERTIG
F=14,18 m2
387
VORSATZSCHALE
110
130
80
200
80
200
25
17 STG 176/28
KERAMISCHER BELAG
ABSTELLRAUM
BELAGSFERTIG
F=5,75 m2
VORRAUM
KERAMISCHER BELAG
F=5,27 m2
70
200
+3,00
258
80
200
70
200
25
ZIMMER
BELAGSFERTIG
F=12,56 m2
VORHANDENE ANSCHLÜSSE
FÜR MÖGL. BRAUSTASSE
BAD
KERAMISCHER BELAG
F=3,64 m2
90
215
BALKON
KERAMISCHER BELAG
F=2,44 m2
10
30
110
130



KELLERGESCHOSS
HAUS 58,90

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Eckreihenhaus in Leopoldsdorf im Marchfeld!

Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Fliesen sowie Laminat in den Wohnbereichen unterstreichen den eleganten Charakter. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung im gesamten Haus. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Wärmepumpe. Vor dem Haus stehen zwei eigene PKW-Abstellplätze zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein rund 42 m² großer Wohn- und Essbereich, der dank großzügiger Fensterflächen besonders hell und freundlich wirkt. Von hier gelangt man direkt auf die ca. 24 m² große, überdachte Terrasse sowie in den gepflegten Garten mit Grillplatz – ein idealer Ort zum Entspannen und für gesellige Abende. Eine vollständig ausgestattete Küche, ein Vorraum mit viel Stauraum sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese Ebene.

Das Obergeschoss ist über eine Treppe erreichbar und bietet drei hervorragend geschnittene Zimmer, die jeweils über einen eigenen Balkon verfügen. Das moderne Badezimmer ist mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Ein separater Ankleideraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Für ein angenehmes Raumklima an warmen Tagen sorgt eine Klimaanlage.

Der verflieste Keller umfasst etwa 66 m² und kann vielseitig genutzt werden. Zwei großzügige Räume eignen sich ideal als Fitness- oder Hobbybereich, Büro oder Gästezimmer. Zusätzlich befindet sich hier der Heizraum.

Die Gemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Nahversorger, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gastronomie, Ärzte, Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Ein aktives Dorfleben sowie zahlreiche Veranstaltungen prägen das Gemeindebild.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Zug erreicht man die U2-Station

Aspern-Nord in nur 8 Minuten und den Wiener Hauptbahnhof in rund 24 Minuten. Mit dem Auto gelangt man in kurzer Zeit nach Wien. Die künftige Schnellstraße S1 wird die Erreichbarkeit der Stadt nochmals verbessern und eine zusätzliche Zeitersparnis bringen.

Die genaue Grundstücksgröße kann nicht bestätigt werden. Für die Gemeinde existiert nur ein Grundstück (Gst Nr 625, KG Leopoldsdorf/M, EZ 920), das laut österreichischem Kataster eine Größe von 10.153 m² aufweist. Davon sind 2.880 m² mit Gebäuden bebaut und 1.692 m² sind als Parkplätze ausgewiesen. Es handelt sich nicht um ein Grenzkatastergrundstück, daher ist die Richtigkeit der angegebenen Flächen nicht sichergestellt. Um Gewissheit zu erlangen, sollte eine Vermessung durch einen Sachverständigen durchgeführt werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: 0660 652 5500

international - Tel: +43 660 652 5500

e-mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at

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 <7.500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <8.000m

Sonstige
Post <1.000m
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap