

## Elegantes Eckreihenhaus in Leopoldsdorf im Marchfeld



**Objektnummer: 5107**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH







LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES











LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES

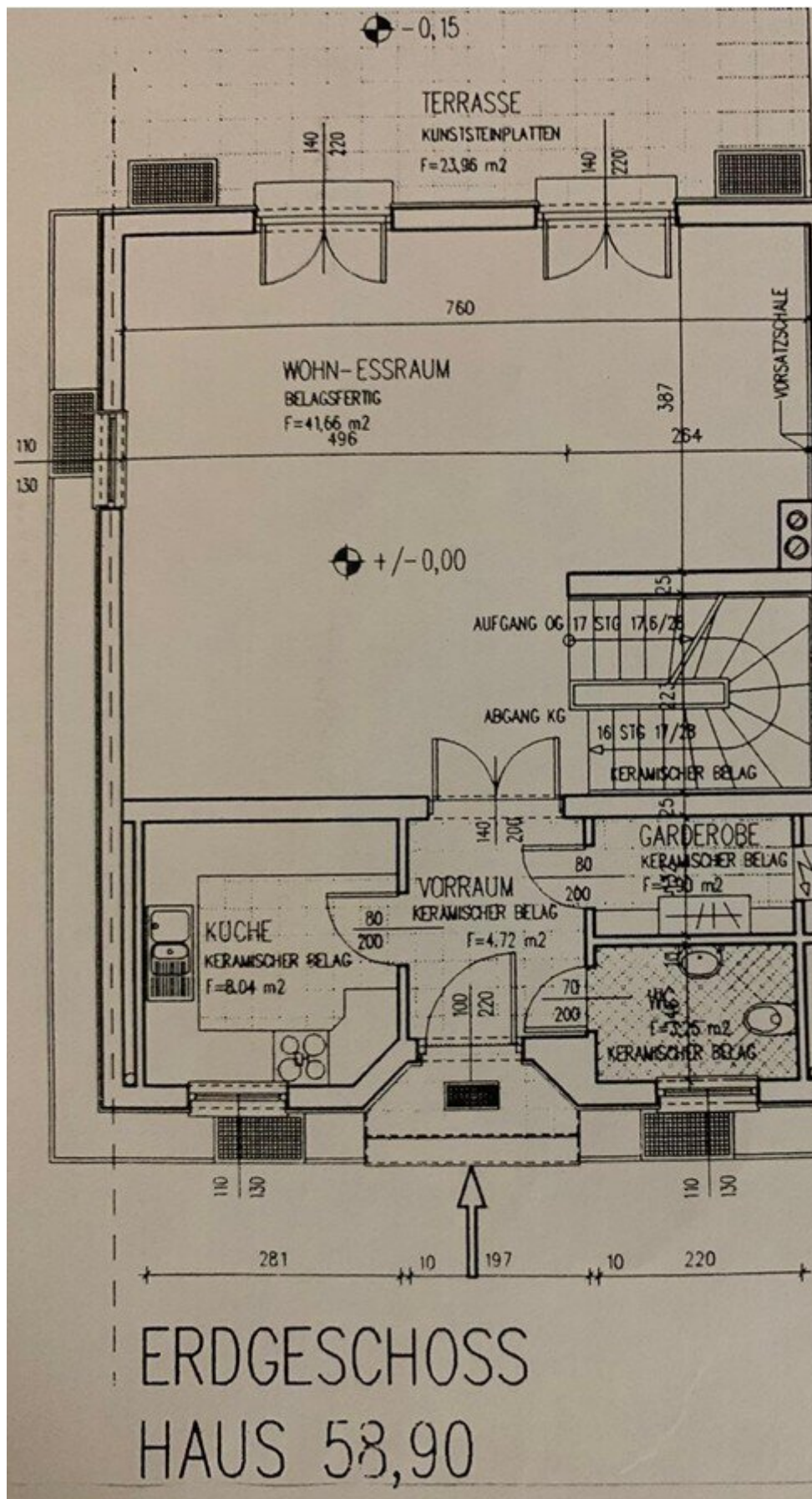


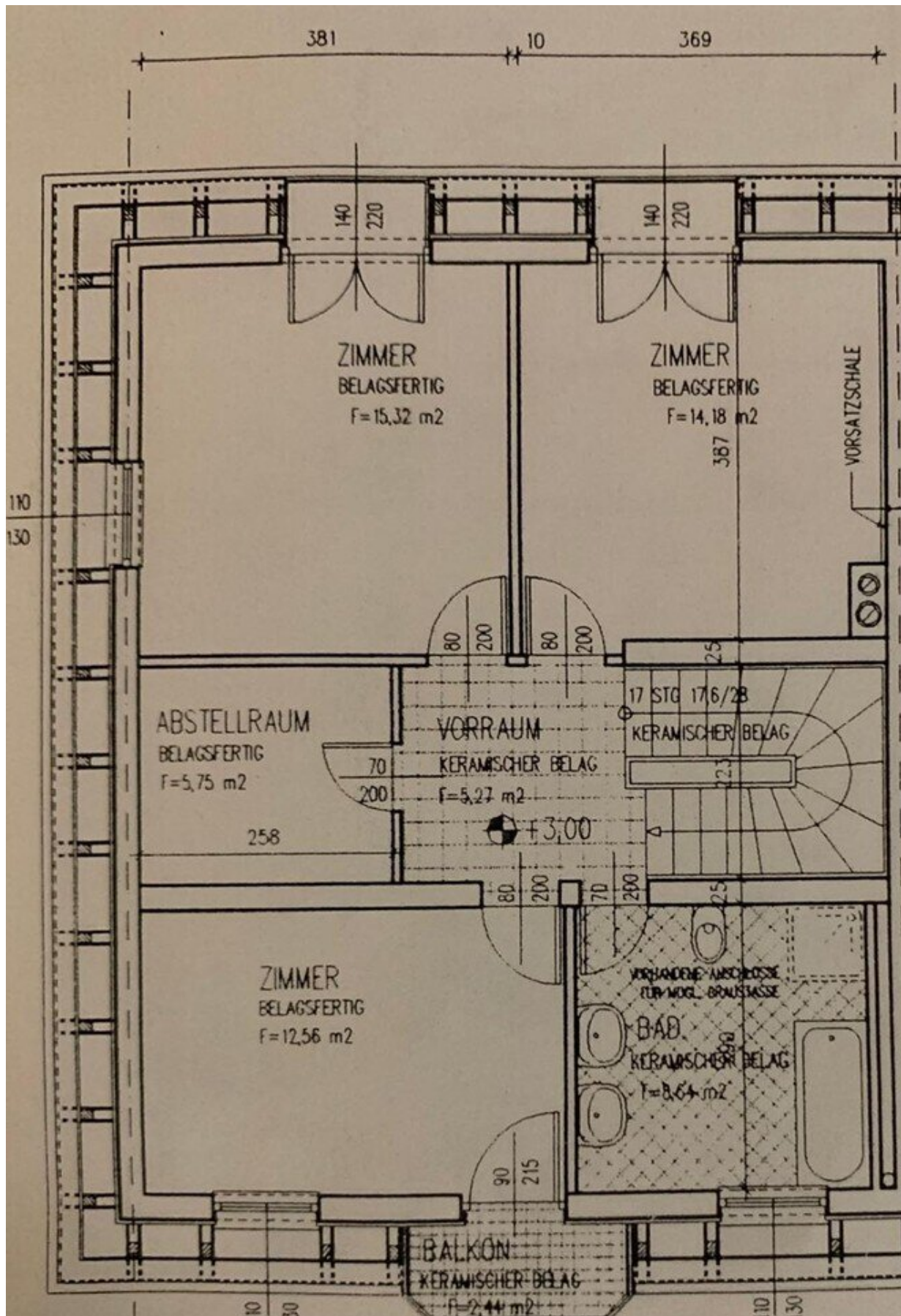


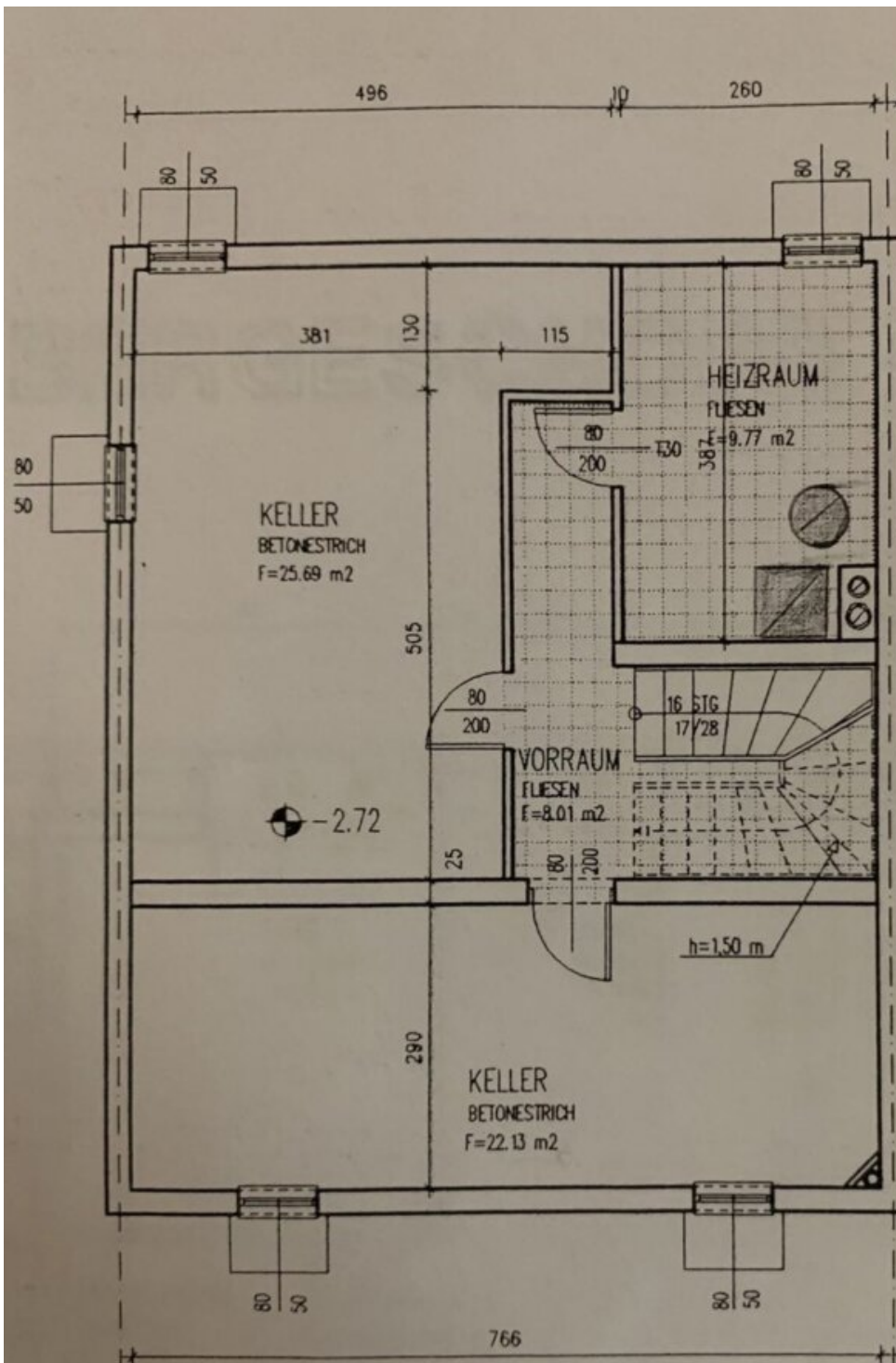












# KELLERGESCHOSS HAUS 58,90

## 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 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich, der dank großzügiger Fensterflächen besonders hell und freundlich wirkt. Von hier gelangt man direkt auf die ca. 24 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aufweist. Davon sind 2.880 m<sup>2</sup> mit Gebäuden bebaut und 1.692 m<sup>2</sup> 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](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto: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