

**NUR 10 Minuten von Wien! Sanierungsbedürftiges Juwel  
mit großem Garten - Leopoldsdorf im Marchfeld**



Blick aufs Haus vom Garten

**Objektnummer: 6547/4231**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Nutzfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 420,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,63
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













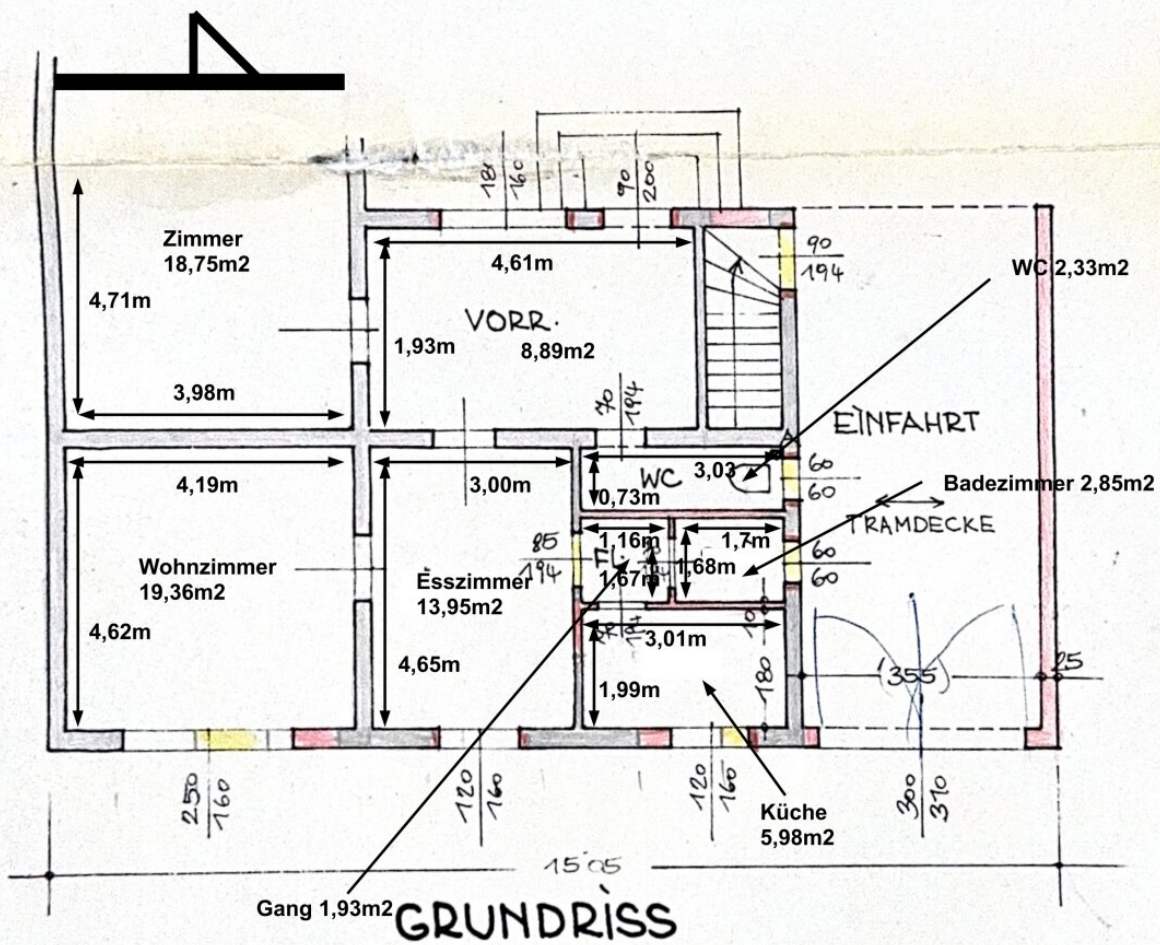




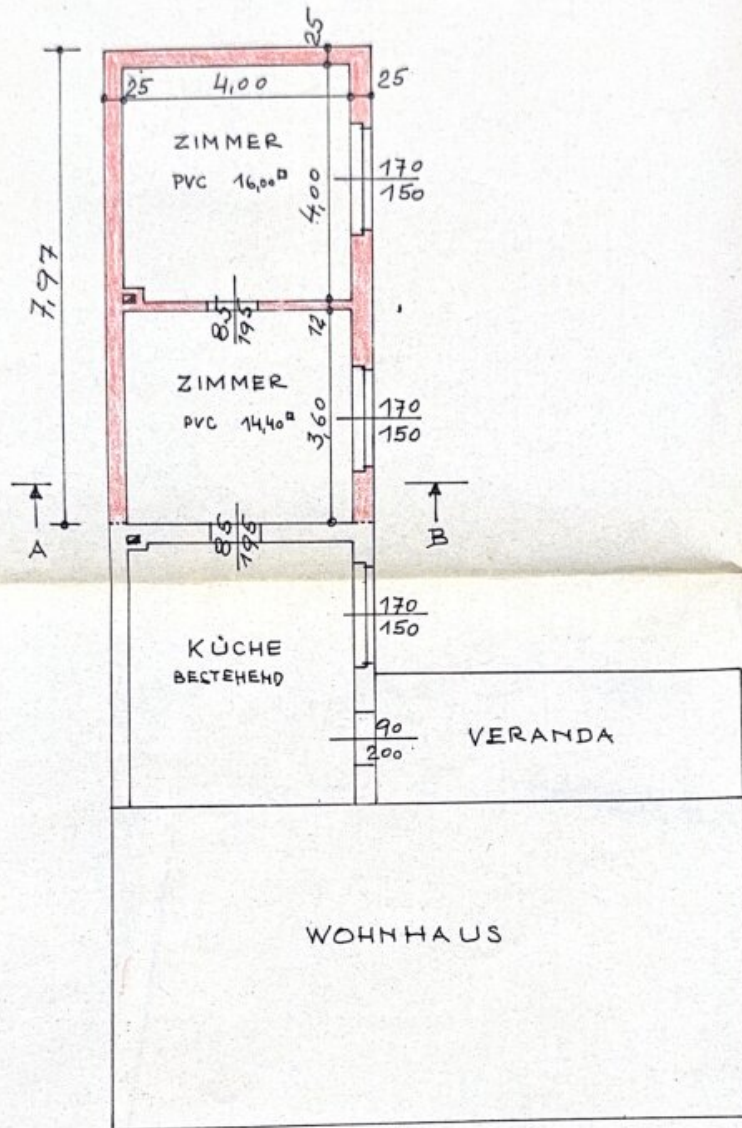




„Hintertrakt Zubau“

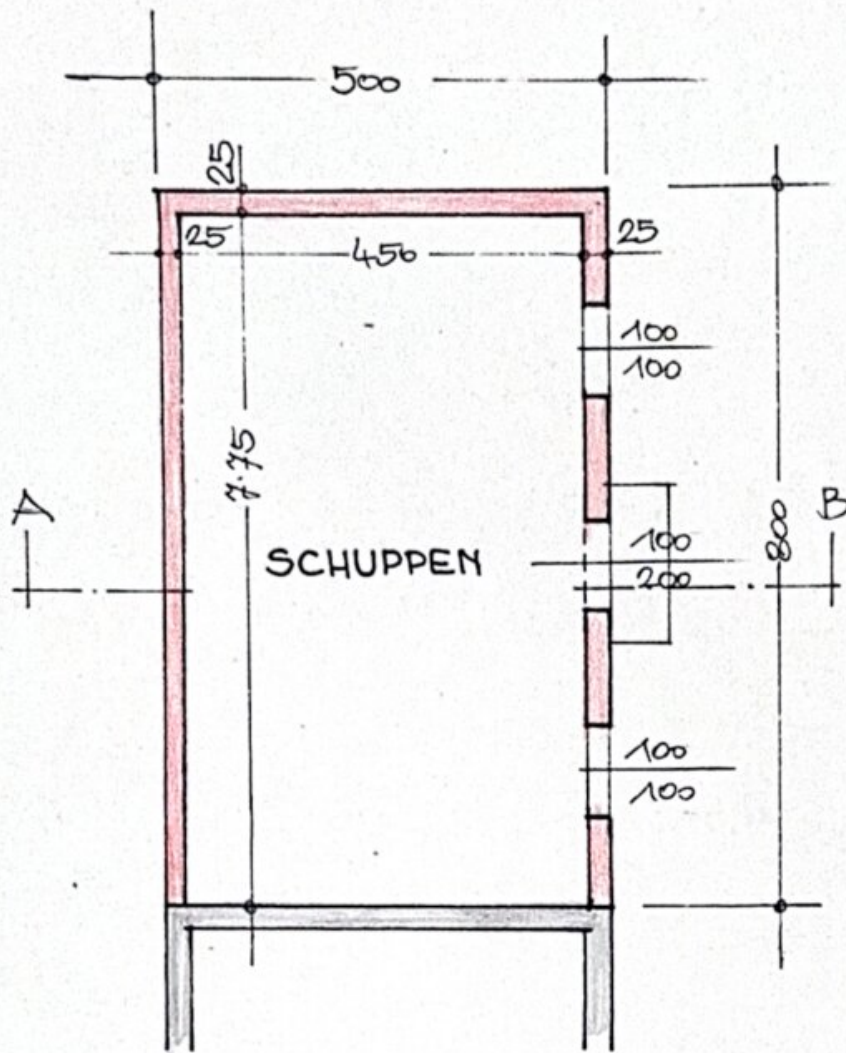


GRUNDRISS



GRUNDRISS:

LASSEE IM JUNI 1966



GRUNDRISS

# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- Einfamilienhaus mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksfläche ca. 841 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)
- Aufteilung: Vorraum, **5 Zimmer**, Küche, **Badezimmer & separates WC**
- **Top-Lage in Leopoldsdorf im Marchfeld**
- **Kleiner Technik-Keller vorhanden**
- **Nebengebäude mit ca. 32 m<sup>2</sup>**
- **Beheizung mittels Gastherme und Strom**
- **Großzügiger Garten mit Entwicklungspotenzial**
- **Zufahrt auch für größere Fahrzeuge möglich**
- [Video](#) in den Anhängen

## Ausführliche Beschreibung

### Das Wohnhaus

Die Liegenschaft befindet sich in **Leopoldsdorf im Marchfeld**. Vor dem Haus stehen **1–2 PKW-Stellplätze** zur Verfügung. Eine zusätzliche, großzügige Zufahrt bietet Platz für weitere Fahrzeuge und ermöglicht auch die Zufahrt mit größeren Gerätschaften – ideal für zukünftige Adaptierungen oder Ausbautvorhaben.

Über einen Eingangsbereich mit vorgelagerter Terrasse gelangt man in das **zentrale Vorzimmer** des Hauses. Von hier aus sind sowohl das WC als auch der Vorder- und Hintertrakt erschlossen.

Der **Vordertrakt** umfasst das Esszimmer, welches rechter Hand in das Wohnzimmer übergeht. Linker Hand vom Essbereich befindet sich ein kleiner Flur, der zur Küche sowie zum Badezimmer führt.

Der **Hintertrakt**, erreichbar ebenfalls vom Vorraum, führt zu **drei weiteren Zimmern**. Diese sind hintereinander angeordnet und werden nicht über einen separaten Gang erschlossen.

## **Der Keller**

Ein **kleiner Kellerraum** dient als Technikbereich und beherbergt den Wasseranschluss, den Gasanschluss, den Warmwasserboiler sowie die Brunnenpumpe.

## **Garten und Außenbereich**

Besonders hervorzuheben ist der **großzügige Garten**, der durch die geschlossene Bauweise, eine angenehm ruhige und weitläufige Fläche bietet.

Hier besteht zusätzlich **weiteres Ausbau- bzw. Nutzungspotenzial**.

Ein **Nebengebäude (Schuppen)** mit **rund 32–35 m<sup>2</sup>** bietet ausreichend Platz für Gartengeräte, Werkstatt oder auch eine mögliche Outdoor-Küche. Der Schuppen wurde geteilt und ist aktuell über **zwei separate Zugänge** begehbar.

## Flächenwidmung und Bebauung

- Bauland Wohngebiet (2WE)
- Bebauungsdichte 35%
- 6,5m höhe (Traufe)
- Geschlossene Bauweise

Bebauungsvorschriften folgen auf Anfrage

## Technik, Heizung & Betriebskosten

Die Beheizung erfolgt im hinteren Bereich mittels **Gastherme**, im vorderen Bereich mittels **Elektroheizung**.

Die **Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch**.

Ein **Kaminzug ist vorhanden**, derzeit jedoch nicht in Betrieb.

### **Betriebskosten:**

Folgende Gebühren werden verrechnet (in EUR) (Gemeinde E-Mail):

- Wasserbezugsgebühr (vierteljährlich) 32,72 –ist jedoch vom tatsächlichen Verbrauch abhängig
- Kanalbenützungsg Gebühr (vierteljährlich) 107,25
- Bereitstellungsgebühr (vierteljährlich) 33,75

- Grundsteuer (jährlich) 28,35

**Leopoldsdorf im Marchfeld bietet eine vielfältige Infrastruktur, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität sichert.**

### **? Bildungseinrichtungen**

- **Kindergärten:**

- *Landeskindergarten Leopoldsdorf im Marchfeld:* Bietet Betreuung für Kinder im Vorschulalter.
- *Landeskindergarten Breitstetten:* Versorgt den Ortsteil Breitstetten mit Kindergartenplätzen.

- **Schulen:**

- *Volksschule Leopoldsdorf im Marchfeld:* Grundschule für die jüngsten Schüler.
- *Sportmittelschule Leopoldsdorf:* Weiterführende Schule mit sportlichem Schwerpunkt.

- **Musikschule:**

- *Musikschule Leopoldsdorf:* Fördert die musikalische Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.

- **Öffentliche Bücherei:**

- Bietet Zugang zu einer Vielzahl von Büchern und Medien für alle Altersgruppen.

## ? Gesundheitsversorgung

- **Ärzte:**

- *Dr. Helga Raidl:* Allgemeinmedizinerin in der Kirchengasse 30.
- *Dr. Martin Rupp:* Allgemeinmediziner am Rathausplatz 2.
- *Dr. Regina Hofer:* Zahnärztin in der Getreidegasse 30.

- **Apotheke:**

- *Raffael Apotheke:* Versorgt die Bevölkerung mit Medikamenten und

pharmazeutischer Beratung.

- **Physiotherapie:**

- *Stefan Schroeren*

- **Tierärzte:**

- *Fachtierarzt für Kleintiere*
- *Fachtierarzt für Kleintiere Breitstetten*

## ?? Nahversorgung

- **Supermärkte:**

- *BILLA*: Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf.
- *HOFER*: Discounter mit breitem Sortiment.
- *SPAR*: Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf.

- **Lokale Geschäfte:**

- *GZZF (Gasthaus zur Zuckerfabrik):* Traditionelles Gasthaus in der Gemeinde.
- *Rathauswirtin:* Gasthaus mit Mittagsmenüs
- *Cafe schau vorbei:* Café und Bäckerei für gemütliche Stunden.
- *Frisiersalon Xandi:* Friseursalon im Ortsteil Breitstetten.
- *HAIR & MORE Salon Alexandra und Marlene Orth:* Friseursalon & Nagelstudio in Leopoldsdorf.
- *BP Tankstelle*

## ? Öffentlicher Verkehr

- **Busverbindungen:**

- **Linie 541:** Diese Buslinie verbindet den Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf mit Schönhof im Marchfeld und hält dabei an mehreren Stationen in Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Linie 545:** Diese Linie verkehrt zwischen Orth an der Donau und Gänserndorf Busbahnhof, mit Zwischenhalten in Leopoldsdorf im Marchfeld.

## **Bahnverbindungen:**

- **Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf:** Dieser Bahnhof liegt an der Marchegger Ostbahn und bietet regelmäßige Verbindungen:
- **R81 Marchegger Ostbahn:** Verkehrt täglich im Stundentakt zwischen Wien Hauptbahnhof und Marchegg, mit Halt in Siebenbrunn-Leopoldsdorf.
- **Linie REX8:** Diese Züge verbinden Wien Hauptbahnhof über Wien Stadlau, Siebenbrunn-Leopoldsdorf und Marchegg mit dem Hauptbahnhof in Bratislava.

## **? Auto-Anbindung:**

- **Straßenanbindung:**
  - Leopoldsdorf im Marchfeld ist über die Bundesstraße gut an das Straßennetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze in etwa 15 Minuten ermöglicht.

Diese umfassende Infrastruktur macht Leopoldsdorf im Marchfeld zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

### **Sonstige**

Post <500m

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap