

## **Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten und Stellplatz an der Stadtgrenze Wiens - Leopoldsdorf bei Wien**



**Objektnummer: 5570/742**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langegasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	159,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	50,54 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 97,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	107,58 €
USt.:	13,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

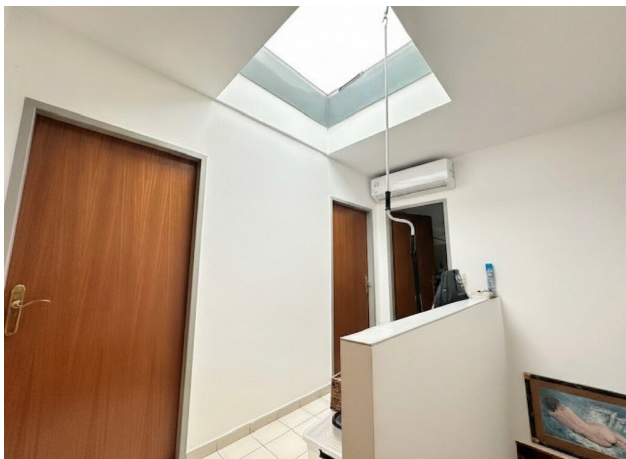
T +43 6605195782





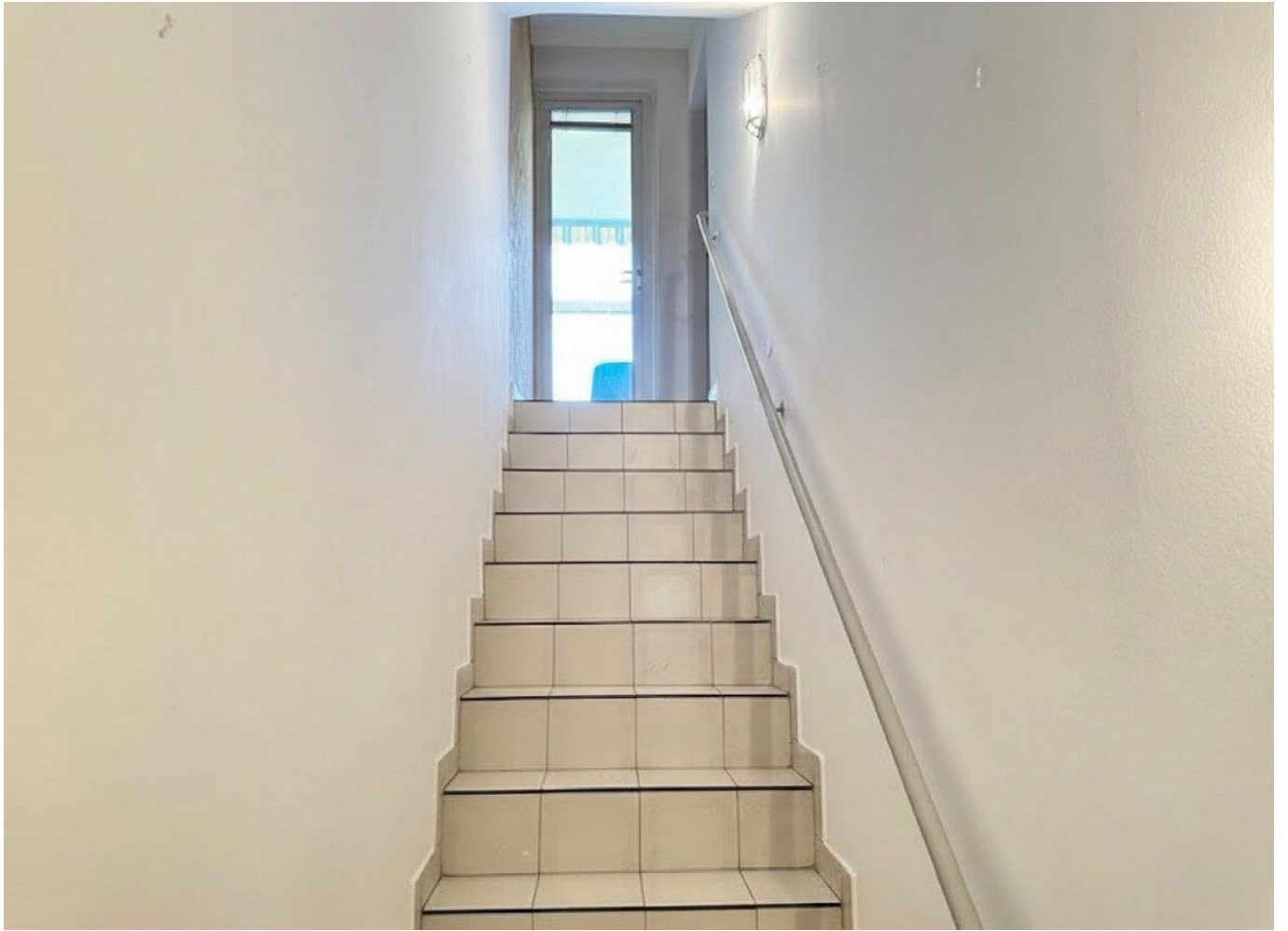




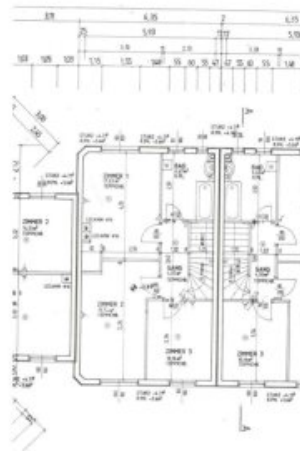




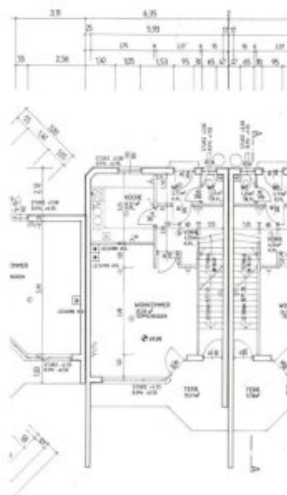




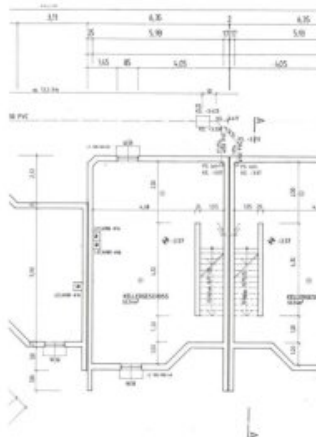
### RH04-OG



### RH04-EG



### RH04-Keller



## Objektbeschreibung

### Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten, Stellplatz & hervorragender Anbindung in Leopoldsdorf (2333)

Dieses Objekt bietet die perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Familienfreundlichkeit und hervorragender Verkehrsanbindung.

#### Wohnen mit Raum für die ganze Familie

Auf einer Nutzfläche von ca. **159 m<sup>2</sup>** (davon ca. **108 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im Erdgeschoss und Obergeschoss) erwarten Sie insgesamt **4 helle Zimmer**, ergänzt durch ein zusätzliches, wohnlich ausgebautes Zimmer mit Einbauküche im Kellergeschoss.

Das Raumkonzept ist ideal für Familien oder Personen, die Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyräume benötigen.

#### Raumaufteilung im Überblick

##### Erdgeschoss (54,45 m<sup>2</sup> plus 10,03 m<sup>2</sup> Terrasse + Garten):

- Vorraum mit praktischem Zugang zu allen Bereichen
- Kabinett mit Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Separates WC
- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten

##### Obergeschoss (53,85 m<sup>2</sup>):

- Drei gut geschnittene Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC, Waschmaschine

##### Kellergeschoss (50,50 m<sup>2</sup> - wohnlich genutzt):

- Geräumiges Zimmer mit Einbauküche

- Dusche sowie separates WC
- Infrarotkabine für entspannte Wellnessmomente

## **Außenbereich – Ihr privates Gartenparadies**

Der sonnige Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder Grillen. Die angrenzende Terrasse ist mit einer tollen **Markise mit Schutzglas** ausgestattet – ideal für jede Wetterlage.

Zusätzlich stehen Ihnen zur Verfügung:

- Garage
- Stellplatz direkt vor dem Haus

## **Moderne Haustechnik & Komfort**

Das Haus befindet sich in einem **guten Zustand** und punktet mit einer durchdachten technischen Ausstattung:

- Gasetagenheizung über Therme für EG & 1. Stock
- Separate zweite Therme für den Keller inklusive Fußbodenheizung
- **Klimaanlagen (Einbau 2024)** zum Heizen und Kühlen
- Einbauküchen im Erdgeschoss und Kellergeschoss
- Insgesamt **3 Badezimmer und 3 WCs (auf jeder Etage)**
- **3 Schlafzimmer**
- **ein geräumiges Wohnzimmer**

## **Lage & Infrastruktur – ruhig und dennoch bestens angebunden**

Leopoldsdorf bietet ein angenehmes Wohnumfeld im Grünen und gleichzeitig eine schnelle Verbindung nach Wien:

- Busanbindung – in nur ca. **10 Minuten zur U1** (Wiener Ticket nutzbar)

- Supermärkte wie **Hofer** und **Billa Plus** in unmittelbarer Nähe
- Kindergarten ca. 10 Gehminuten entfernt
- Volksschule direkt im Ort

**Gerne helfen wir Ihnen bei der Finanzierung dieser Immobilie mit unseren ausgezeichneten Finanzdienstleistern.**

## **Fazit**

Dieses charmante Reihenhaus ist ein ideales Zuhause für junge Familien, die naturnah wohnen möchten und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen. Auch für Investoren bietet die separate Nutzungsmöglichkeit des Kellergeschosses großes Potenzial.

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 <1.250m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <4.750m  
Höhere Schule <7.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <750m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap