++NEU++ Premium Living in Leopoldsdorf – modernes Wohnen mit höchstem Komfort! Traumhaus mit Galerie, Vollkeller & 4 Stellplätzen



Objektnummer: 5324

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,29 kWh / m² * a
Kaufpreis:	835.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.154,32 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA





Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, Dachterrassen & Poolvorbereitung in Leopoldsdorf bei Wien

In angenehmer Wohnlage von Leopoldsdorf bei Wien präsentiert sich dieses moderne Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien mit gehobenen Ansprüchen an Komfort, Design und Lebensqualität. Die Immobilie befindet sich in der Franz-Weiss-Straße in einer **ruhigen Wohngegend** mit ausgezeichneter Erreichbarkeit der **Wiener Stadtgrenze.**

Bereits die Umgebung überzeugt durch ihre **hervorragende Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Nähe. Die schnelle Anbindung an die S1 sowie die Nähe zum Verteilerkreis Favoriten ermöglichen kurze Fahrzeiten Richtung Wien und Flughafen. Für Freizeit und Erholung sorgt der beliebte Leopoldsdorfer Badeteich, der in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen und bietet eine durchdachte Architektur mit offenem Raumgefühl und lichtdurchfluteten Bereichen. Besonders hervorzuheben ist die elegante Galerie im Dachgeschoss mit Zugang zu zwei sonnigen Terrassen, die sowohl nach Osten als auch nach Süden orientiert sind und einen wunderbaren Rückzugsort im Freien schaffen.

Die **hochwertige Innenausstattung** überzeugt mit stilvollen Marmorelementen in zeitloser Schwarz-Weiß-Optik sowie vollständig verfliesten Flächen, die dem Haus ein modernes und elegantes Ambiente verleihen. Die großzügigen Wohnbereiche bieten ausreichend Platz für eine große Familie sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres **Highlight** ist das vollständig **ausgebaute Kellergeschoss mit eigenem Badezimmer. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Gästebereich, Fitnessraum, Homeoffice oder privater Wellness- und Hobbybereich.**

Auch technisch erfüllt die Immobilie moderne Wohnstandards: Die **Beheizung** erfolgt energieeffizient über eine **Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung**. Zusätzlich sorgt eine kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima in allen Wohnbereichen.

Der Außenbereich bietet großes Potenzial für individuelle Gestaltung. Für einen Swimmingpool wurden die Erdarbeiten bereits durchgeführt sowie sämtliche Anschlüsse vorbereitet. Die Fertigstellung kann vom neuen Eigentümer nach eigenen Vorstellungen umgesetzt werden.

Für Fahrzeuge stehen insgesamt **vier Stellplätze** zur Verfügung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

• Wohnbereich: 24,26 m²

• Küche: 19,41 m²

• Vorraum: 2,96 m²

• Abstellraum: 1,54 m²

• WC: 2,44 m²

Obergeschoss:

• Zimmer 1: 12,07 m²

• Zimmer 2: 14,76 m²

• Zimmer 3: 12,20 m²

• Badezimmer: 6,53 m²

• Gang: 3,90 m²

Dachgeschoss:

• Galerie: 13,88 m²

• Terrasse Ost: 13,07 m²

• Terrasse Süd: 21,43 m²

Kellergeschoss:

• Vollunterkellerung: 68,26 m²

Außenfläche:

• Garten mit vorbereiteter Poolanlage

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage vor den Toren Wiens – ideal für alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung mit bester Verkehrsanbindung verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem besonderen Wohnangebot.

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap