++NEU++ Exklusive Designvilla mit Pool - Garten, Dachterrassen und luxuriöser Ausstattung in Leopoldsdorf



Objektnummer: 5352

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	188,00 m²
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	948.770,00 €
Betriebskosten:	80,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

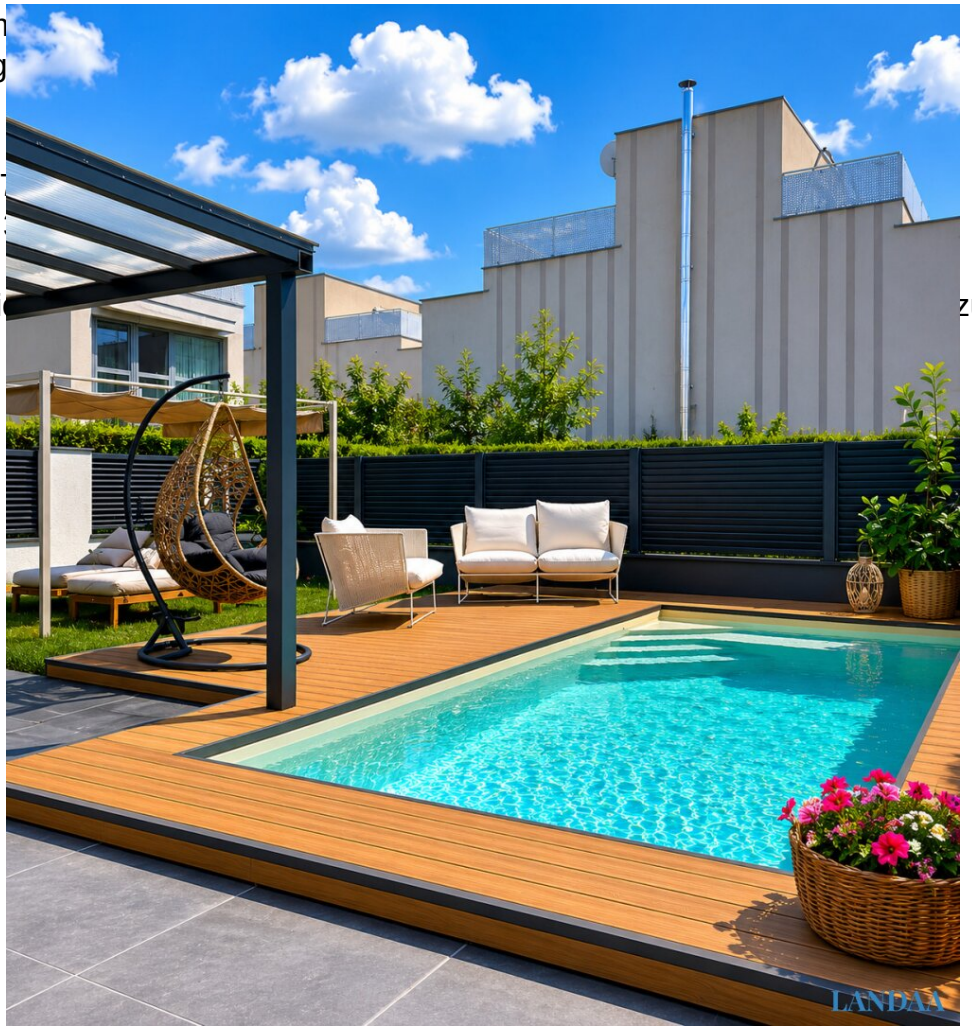


Roman Babadschanov

LANDAA Imm
Kärntner Ring
1010 Wien

T +43 664 42
H +43676 84

Gerne stehe i zur Verfügung.








LANDAA


LANDAA


LANDAA


LEON
7
LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

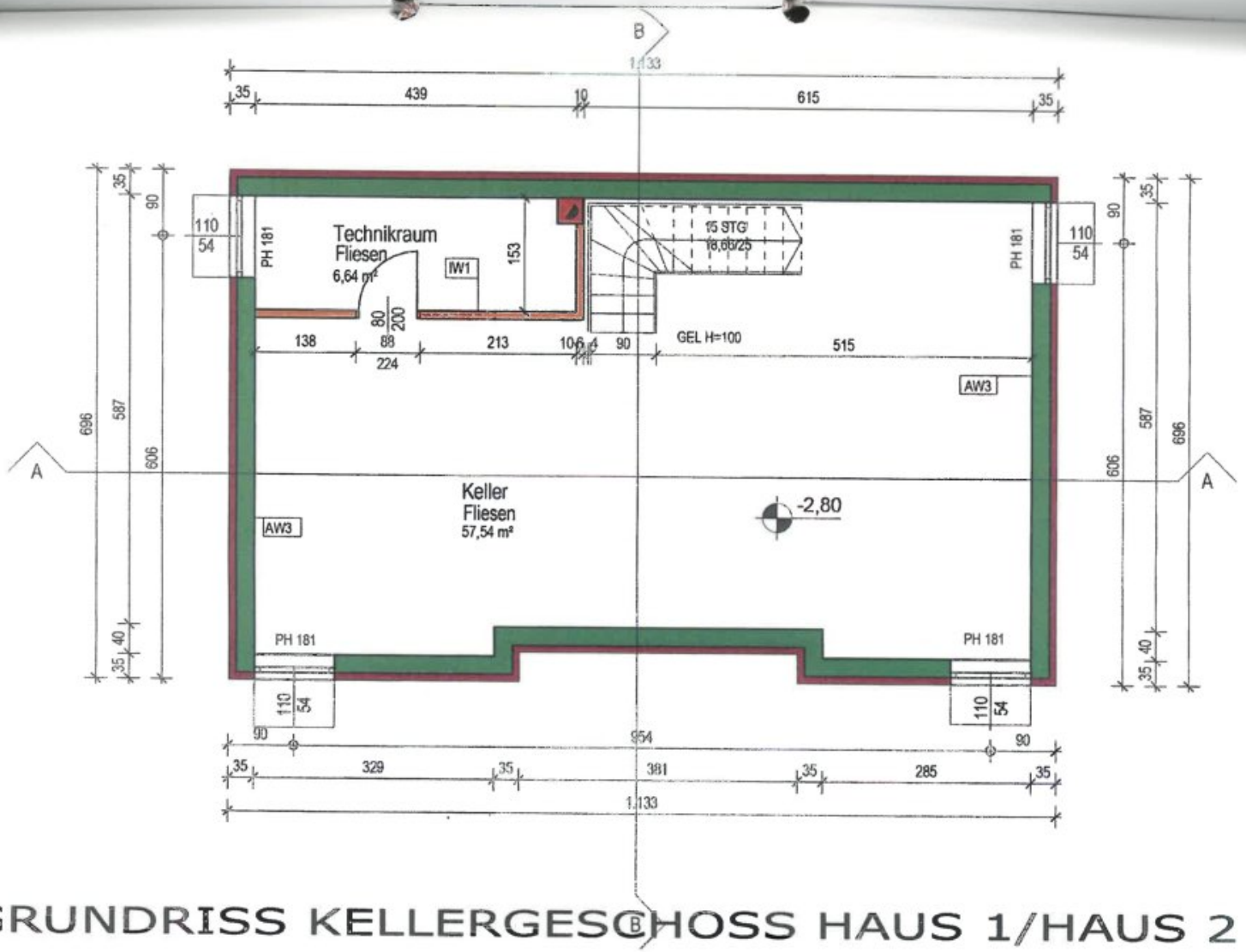

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

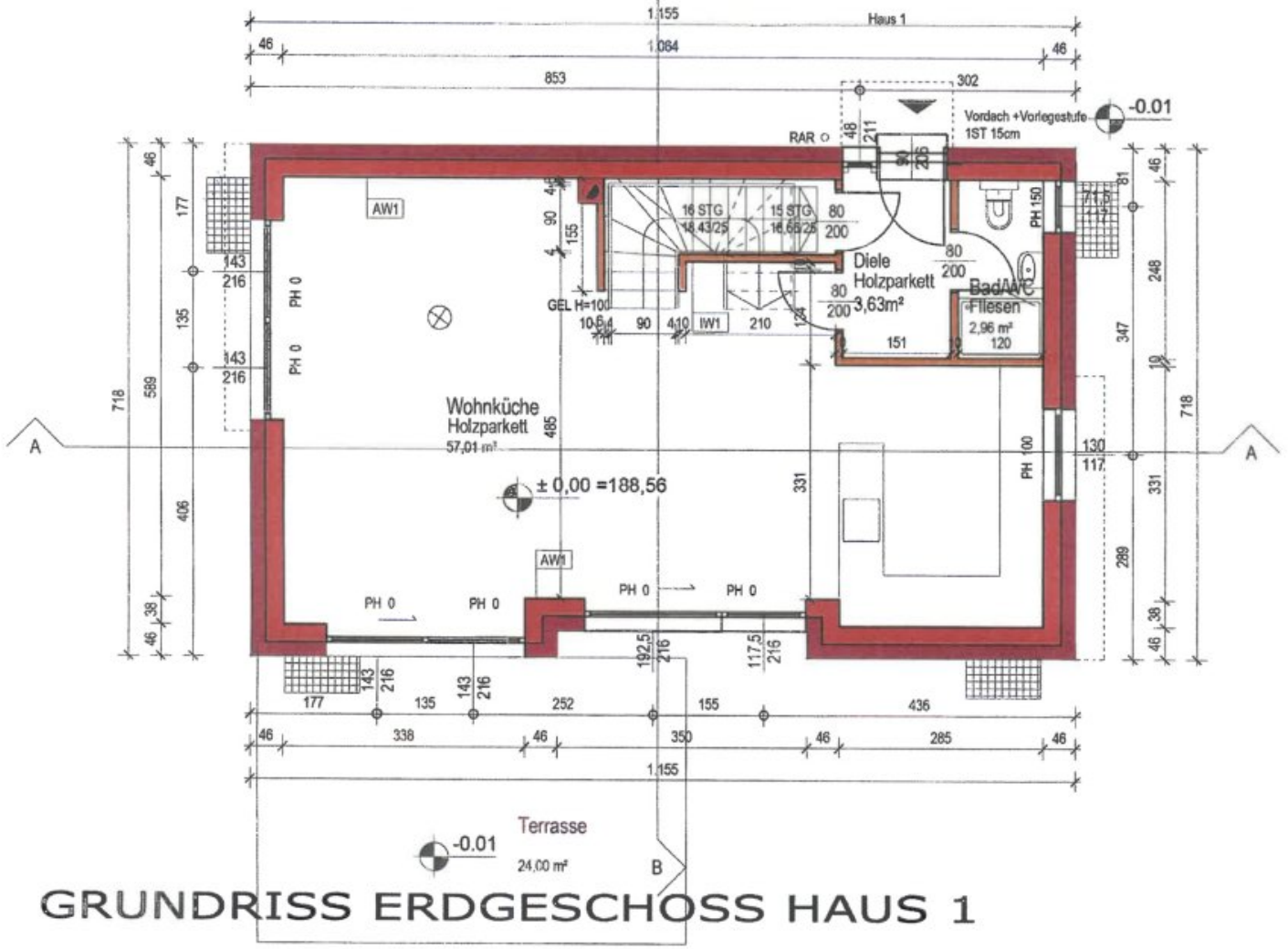

LANDAA



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS HAUS 1/HAUS 2

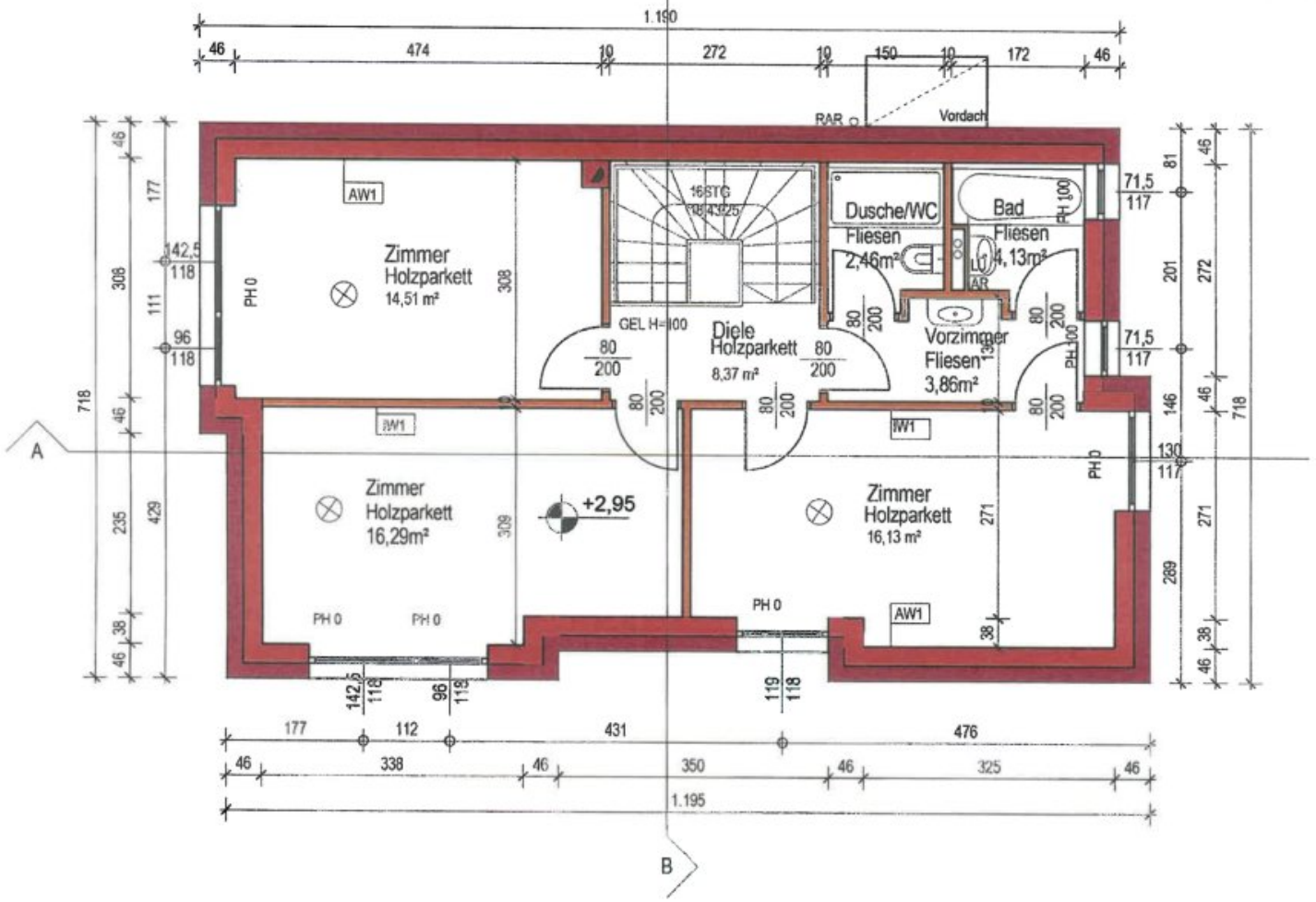
LANDAA

Beilage ./1 zum Kaufvertrag vom 16.10.2019



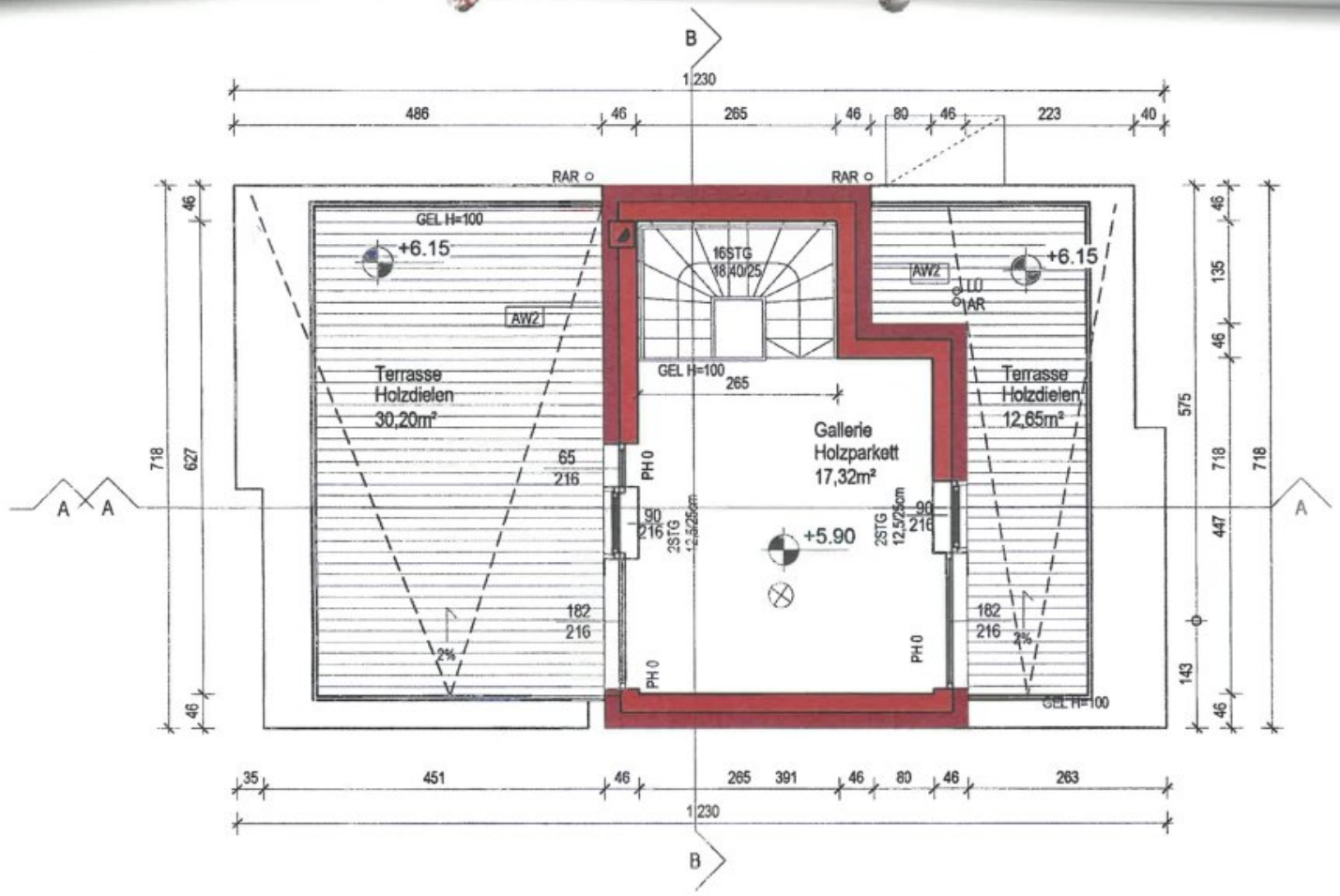
GRUNDRISS ERDGESCHOSS HAUS 1

LANDAA



GRUNDRISS OBERGESCHOSS HAUS 1

LANDAA



GRUNDRISS DACHGESCHOSS HAUS 1/ HAUS 2

LANDAA

Objektbeschreibung

Stilvolles Wohnen auf drei Ebenen – modernes Familienhaus mit außergewöhnlichem Raumkonzept

In begehrter Wohnlage von Leopoldsdorf präsentiert sich diese hochwertige Designvilla als perfekte Kombination aus moderner Architektur, exklusiver Ausstattung und höchstem Wohnkomfort. Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen sowie ein vollständig ausgebautes Kellergeschoss und überzeugt mit großzügigen Raumdimensionen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einer hochwertigen Ausführung. Die Grundrissgestaltung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, anspruchsvolle Paare oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Besonders beeindruckend ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 57 m² Wohnküche, der durch große Fensterflächen und direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt. Die stilvolle Innenausstattung mit edlen Marmorelementen, großformatigen Fliesen und eleganten Details schafft ein luxuriöses Ambiente auf höchstem Niveau.

Ein weiteres Highlight bildet die Galerie im Dachgeschoss mit Zugang zu zwei großzügigen Sonnenterrassen. Die nach Osten und Süden ausgerichteten Freiflächen bieten ganztägig Sonne und schaffen einen exklusiven Rückzugsort mit besonderem Wohncharakter.

Der gepflegte Garten mit Poolanlage erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Ausstattung & Technik

Die Immobilie wurde mit Fokus auf Qualität, Energieeffizienz und Wohnkomfort errichtet.

Bauweise

- Massivbauweise mit Wienerberger-Planziegeln
- 15 cm Vollwärmeschutzfassade

- Stahlbetondecken
- Hochwertige Dachkonstruktion
- Glasgeländer auf den Dachterrassen

Fenster & Sonnenschutz

- Kunststoff-Aluminium-Fenster
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Raffstores

Heizung & Klima

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnebenen
- Fußbodenkühlung im gesamten Haus
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für optimales Raumklima

Sanitär

- Hochwertige Unterputzarmaturen
- Moderne Badezimmerausstattung

- Badewanne und bodengleiche Dusche

Außenbereich

Der liebevoll gestaltete Garten mit Poolanlage schafft eine private Wohlfühloase. Die großzügige Terrasse im Erdgeschoss lädt zum Entspannen, Grillen und Verweilen ein. Die beiden Dachterrassen erweitern die Freiflächen zusätzlich und bieten sonnige Rückzugsorte mit besonderem Flair.

Die moderne Architektur mit klaren Linien, großzügigen Fensterflächen und elegantem Fassadendesign verleiht dem Haus eine zeitlose und repräsentative Erscheinung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Wohnküche

Vorraum

Bad/WC

Terrasse

Gesamt Wohnfläche EG: **63,62 m²**

Obergeschoss

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Badezimmer

Gang

Gesamt Wohnfläche OG: **57,38 m²**

Dachgeschoss

Galerie

Terrasse Ost

Terrasse Süd

Gesamt Wohnfläche DG: **17,32 m²**

Kellergeschoss

Vollunterkellerung

Der ausgebaute Keller eignet sich ideal als:

- Homeoffice
- Fitnessbereich
- Hobbyraum
- Gästebereich
- Wellness- oder Entertainmentzone

Flächenübersicht

Wohnfläche: ca. 138,32 m²

Keller: ca. 64,18 m²

Terrassen: ca. 66,85 m²

Garten: mit Poolanlage (beheizt)

Gesamtnutzfläche: über **269 m²**

HIGHLIGHTS:

Exklusive Designvilla mit Pool

- Ca. 138 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- Großzügige Wohnküche mit 57 m²
- Galerie mit zwei Dachterrassen
- Voll ausgebauter Keller

- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung/-kühlung
- Hochwertige Marmor- und Fliesenausstattung
- Ruhige Wohnlage nahe Wien

Diese außergewöhnliche Villa vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und großzügige Wohnflächen mit einem durchdachten Raumkonzept. Die Kombination aus Pool, Dachterrassen, Galerie, luxuriösen Materialien und energieeffizienter Haustechnik macht diese Immobilie zu einem besonderen Angebot für anspruchsvolle Käufer.

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Stil, Qualität und Lebensqualität legen

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet!

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