

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



**Objektnummer: 5352**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien  
Kärntner Ring 10/10  
1010 Wien

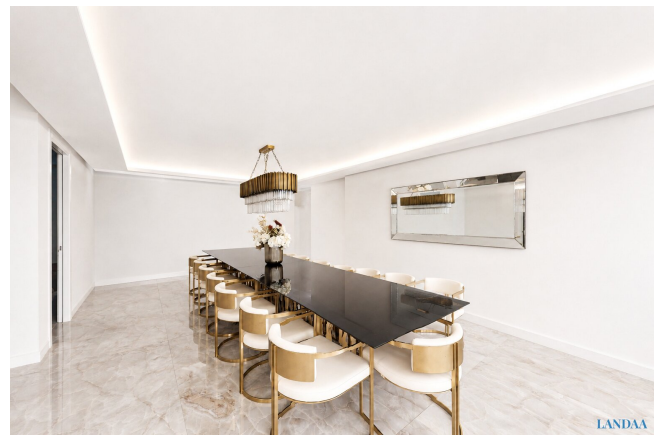
H +43676 84 37 77 7

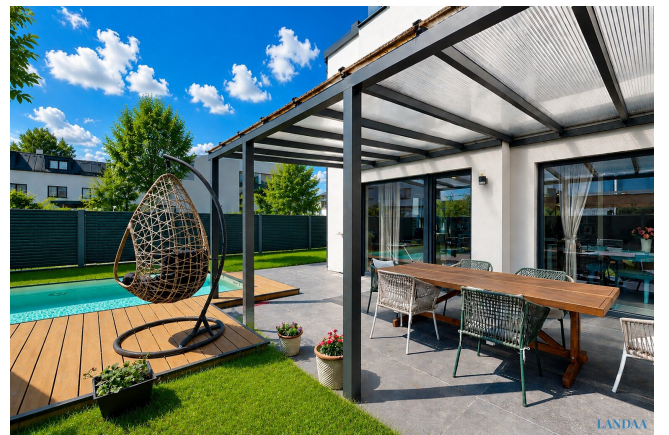
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



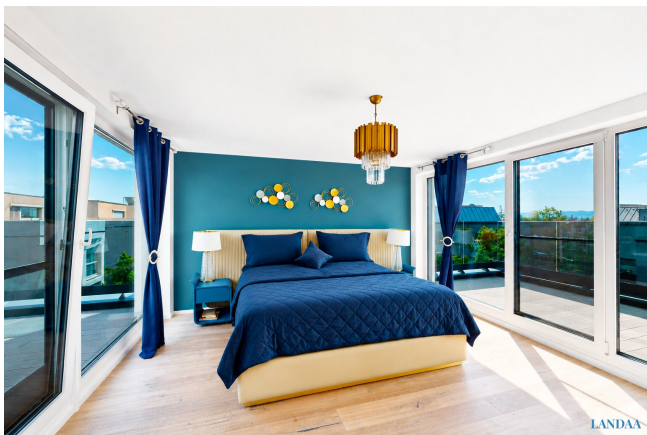
termin zur







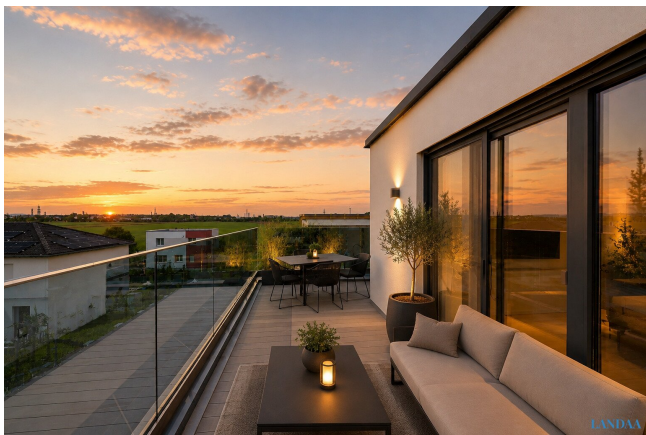




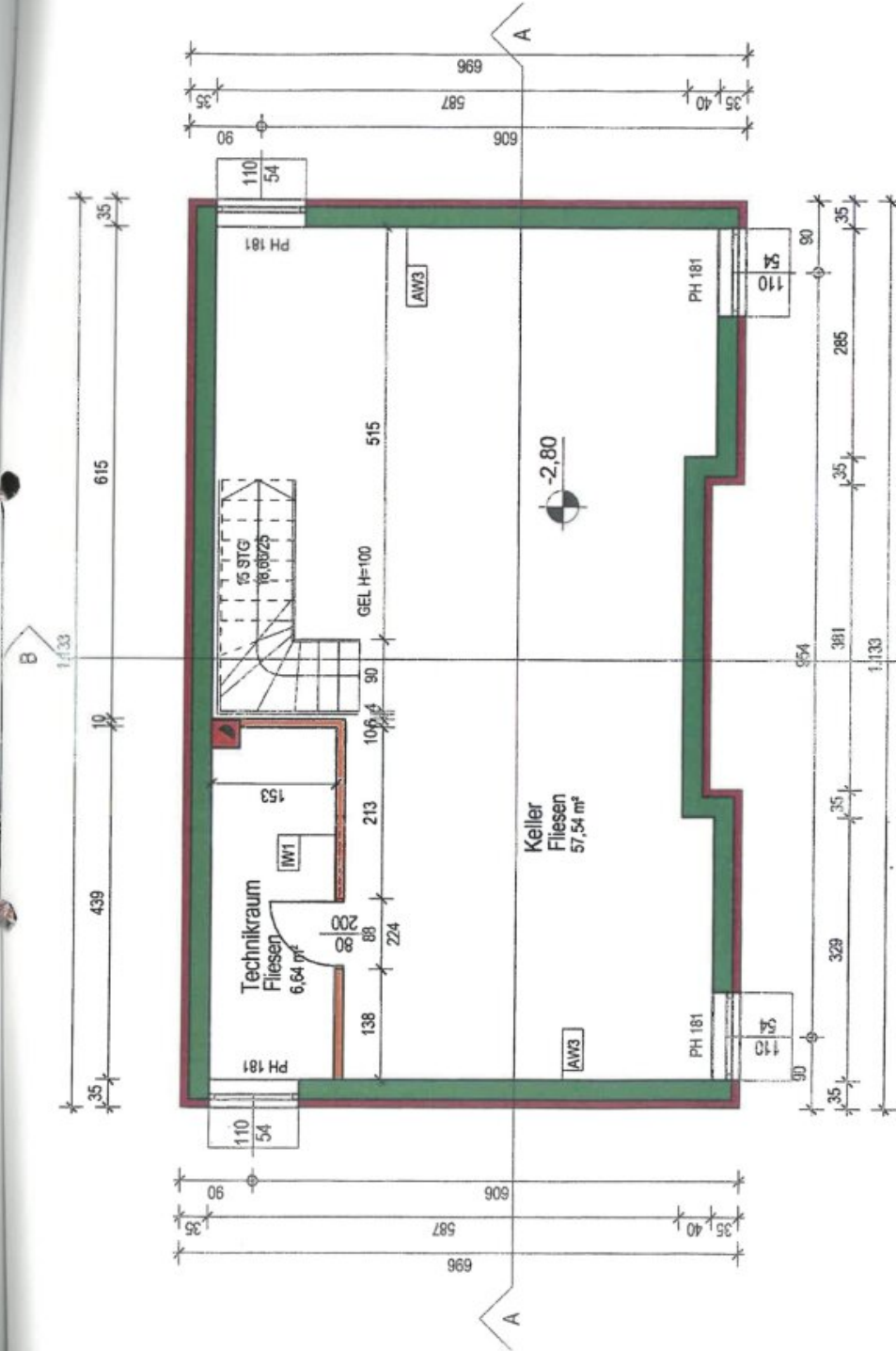




LANDAA



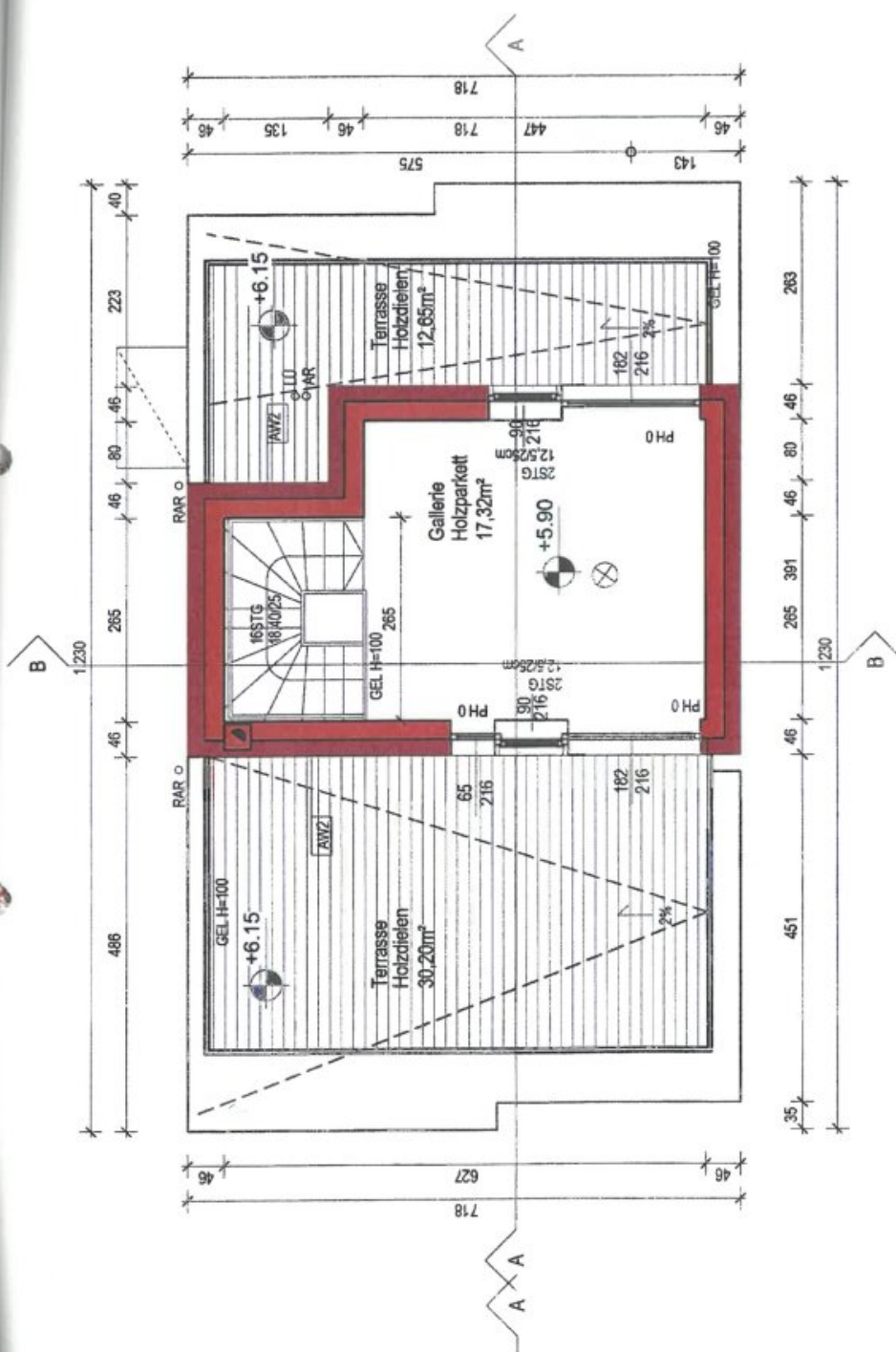
LANDAA



# GRUNDRISS KELLERGESESCHOSS HAUS 1/HAUS 2







GRUNDRISS DACHGESCHOSS HAUS 1/ HAUS 2

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

### Obergeschoss

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Badezimmer

Gang

Gesamt Wohnfläche OG: **57,38 m<sup>2</sup>**

## **Dachgeschoss**

Galerie

Terrasse Ost

Terrasse Süd

Gesamt Wohnfläche DG: **17,32 m<sup>2</sup>**

## **Kellergeschoss**

Vollunterkellerung

Der ausgebauter Keller eignet sich ideal als:

- Homeoffice
- Fitnessbereich

- Hobbyraum
- Gästebereich
- Wellness- oder Entertainmentzone

## **Flächenübersicht**

**Wohnfläche:** ca. 138,32 m<sup>2</sup>

**Keller:** ca. 64,18 m<sup>2</sup>

**Terrassen:** ca. 66,85 m<sup>2</sup>

**Garten:** mit Poolanlage (beheizt)

Gesamtnutzfläche: über **269 m<sup>2</sup>**

### **HIGHLIGHTS:**

Exklusive Designvilla mit Pool

- Ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen
- Großzügige Wohnküche mit 57 m<sup>2</sup>
- 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