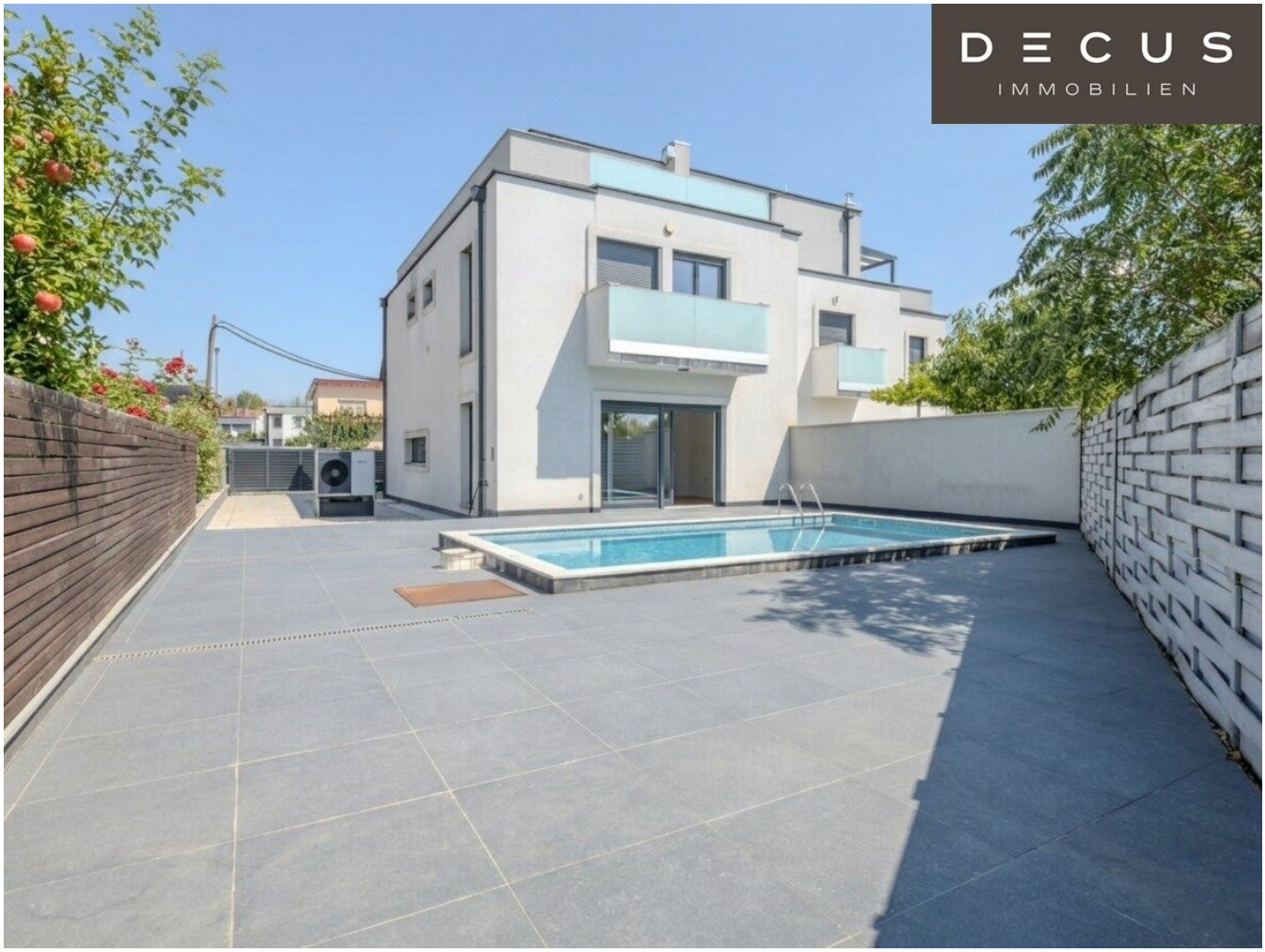
MODERNES FAMILIENHAUS | POOL | GROSSZÜGIGE DACHTERRASSE | HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG | VOLLUNTERKELLERT | LEOPOLDSDORF



Objektnummer: 1166443

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Wohnfläche:	160,27 m²
Nutzfläche:	230,27 m²
Zimmer:	6
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	884.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



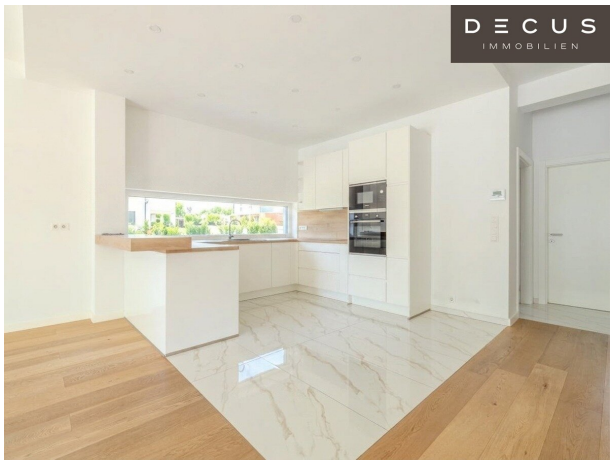
Gerhard Zangger

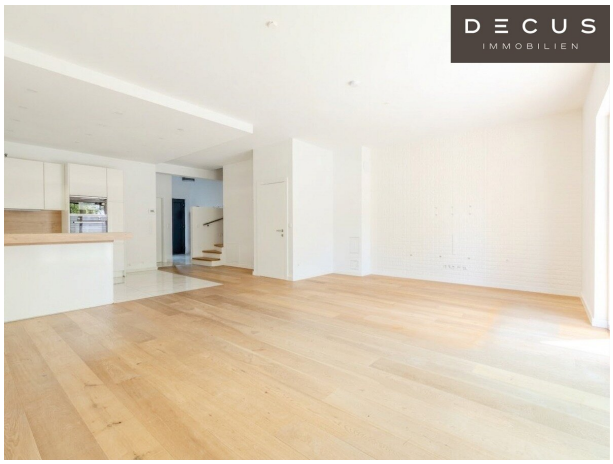
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 531 74 20
H +43 660 531 74 20
F +43 1 35 600 10

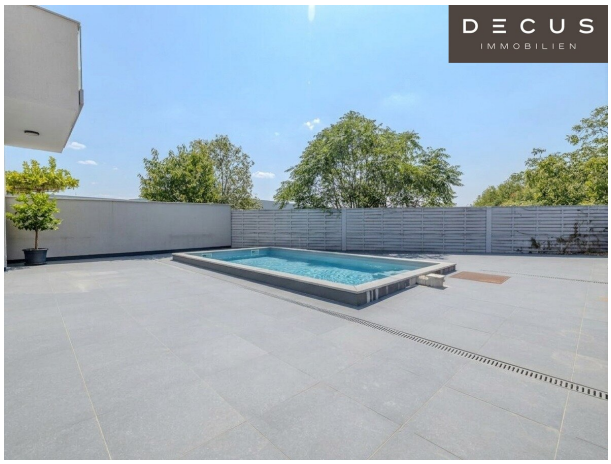
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

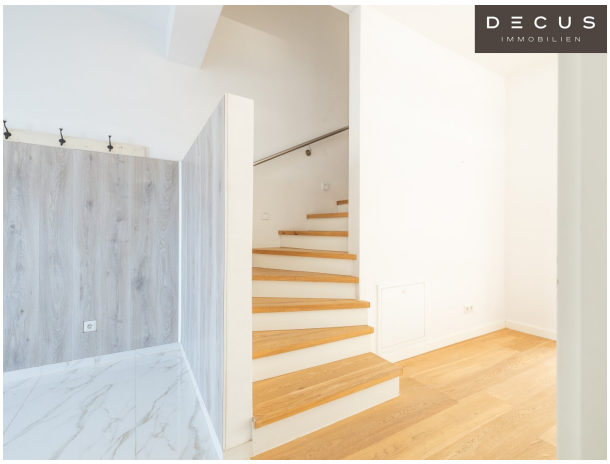

DECUS
IMMOBILIEN

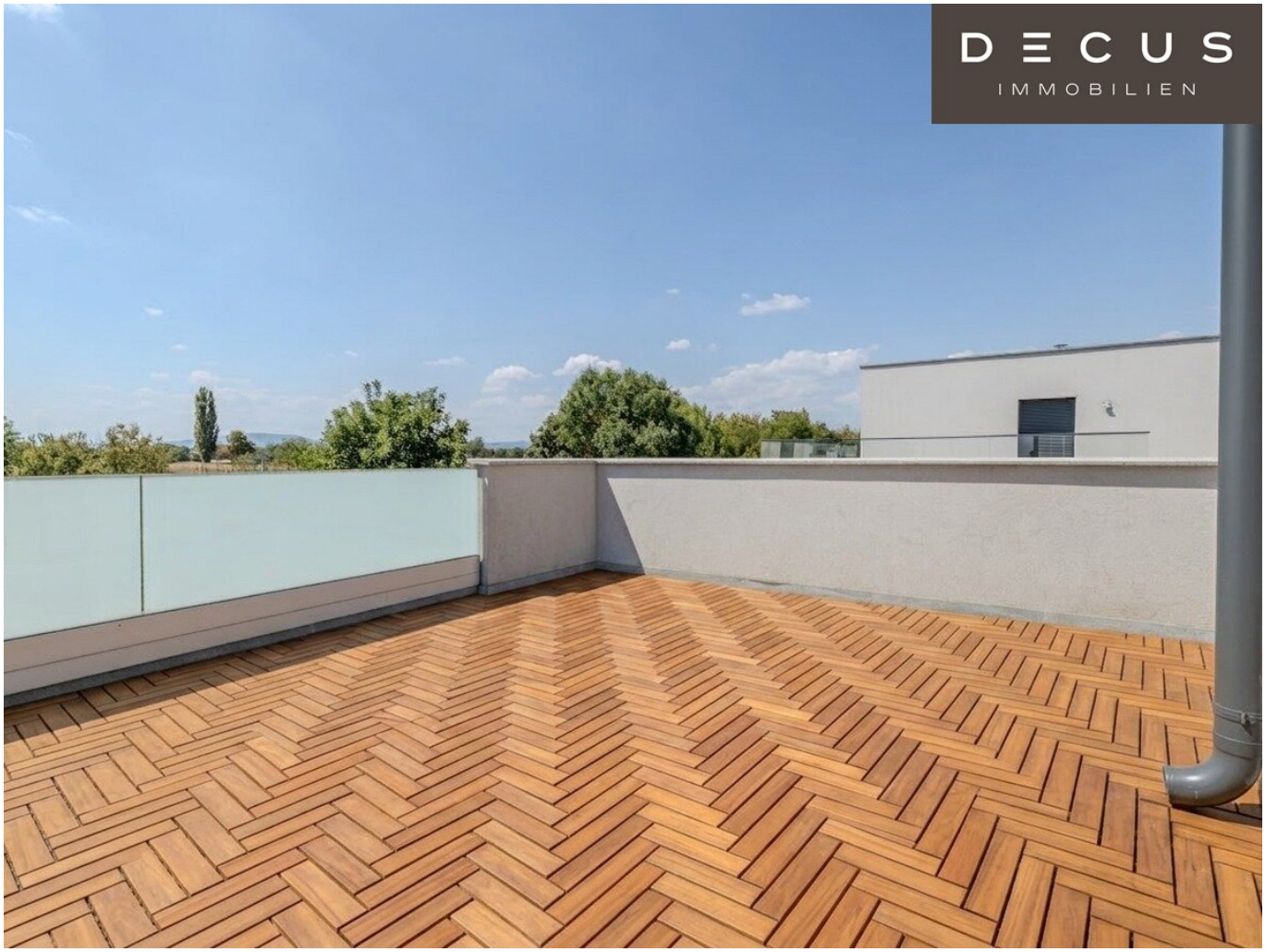

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN



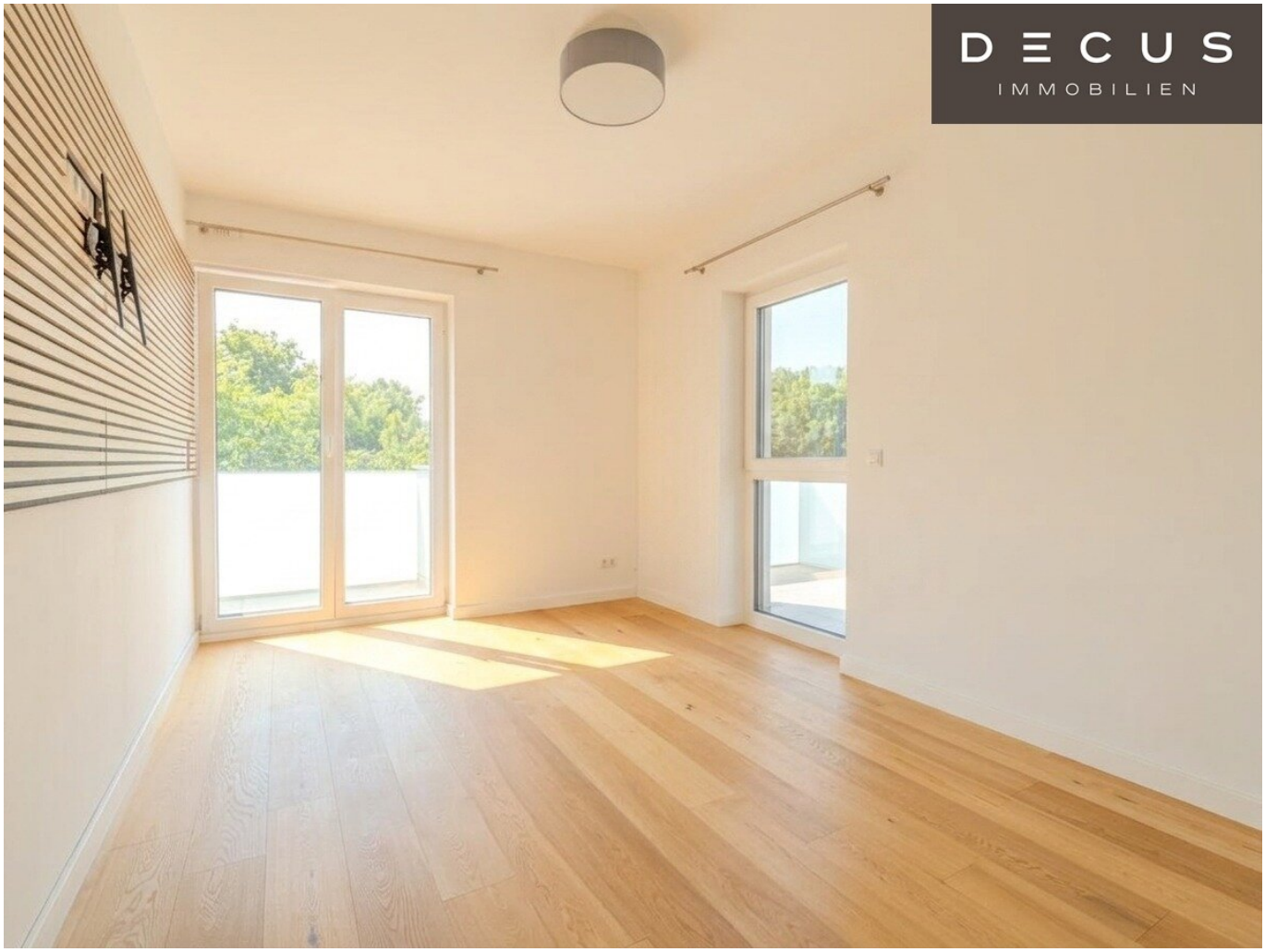




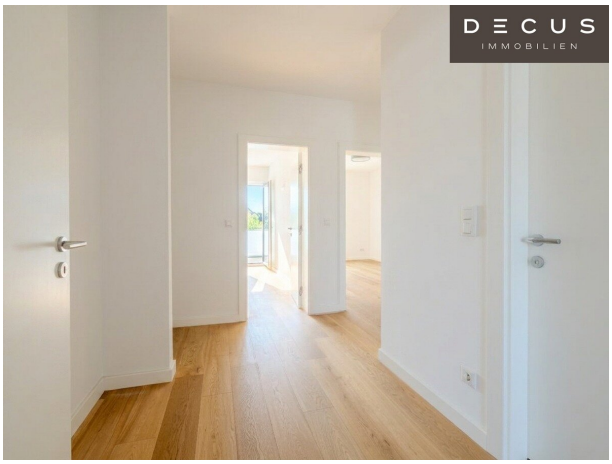




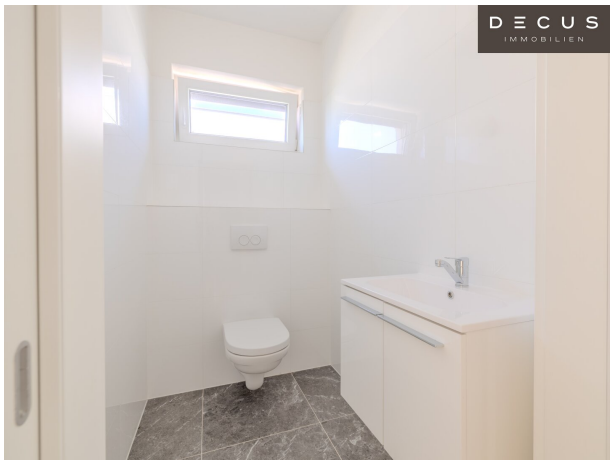


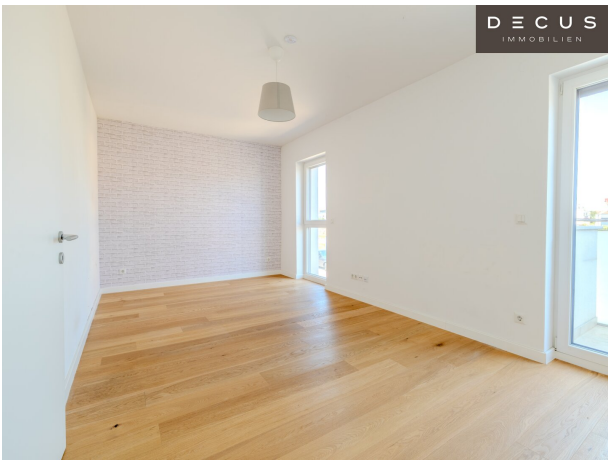


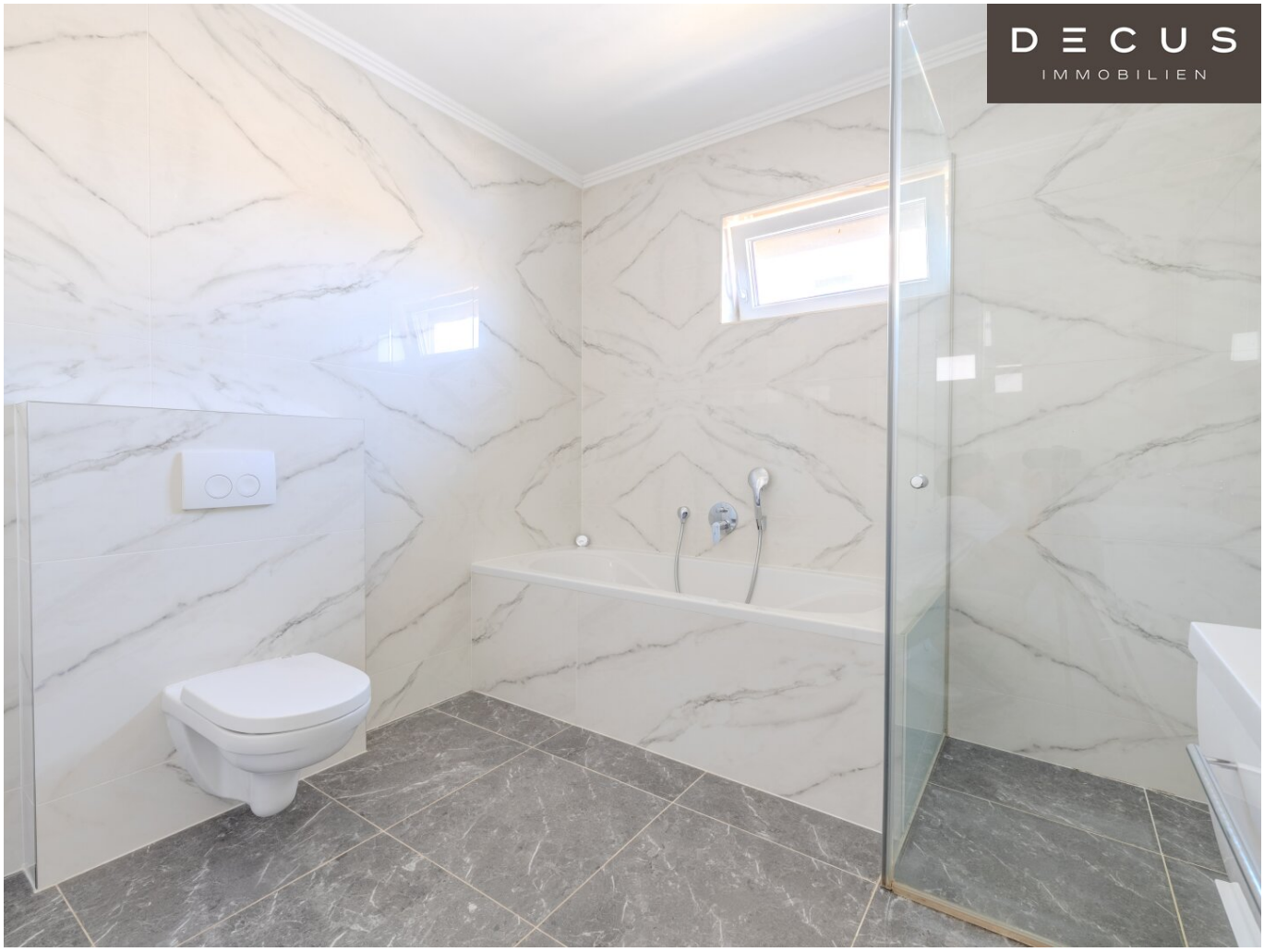


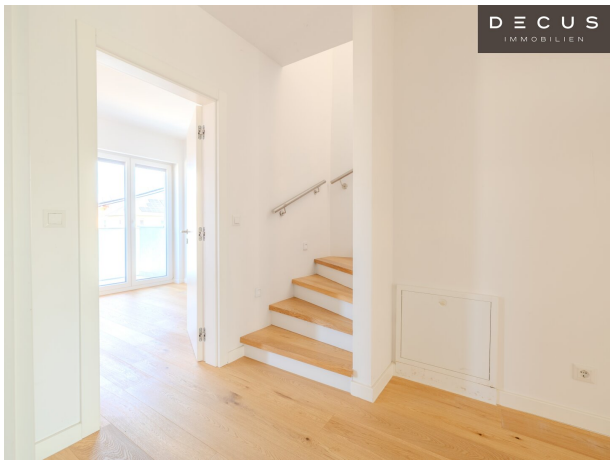


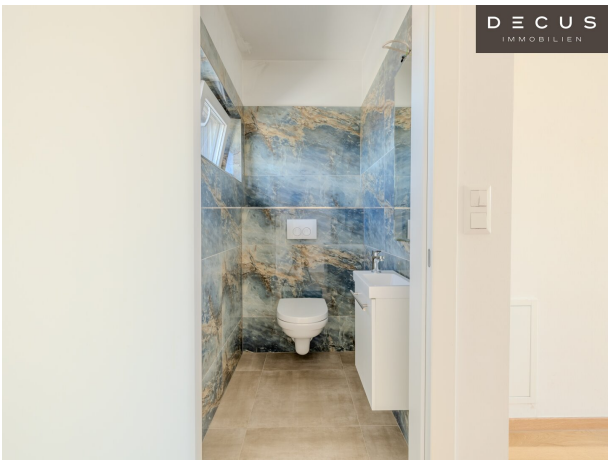


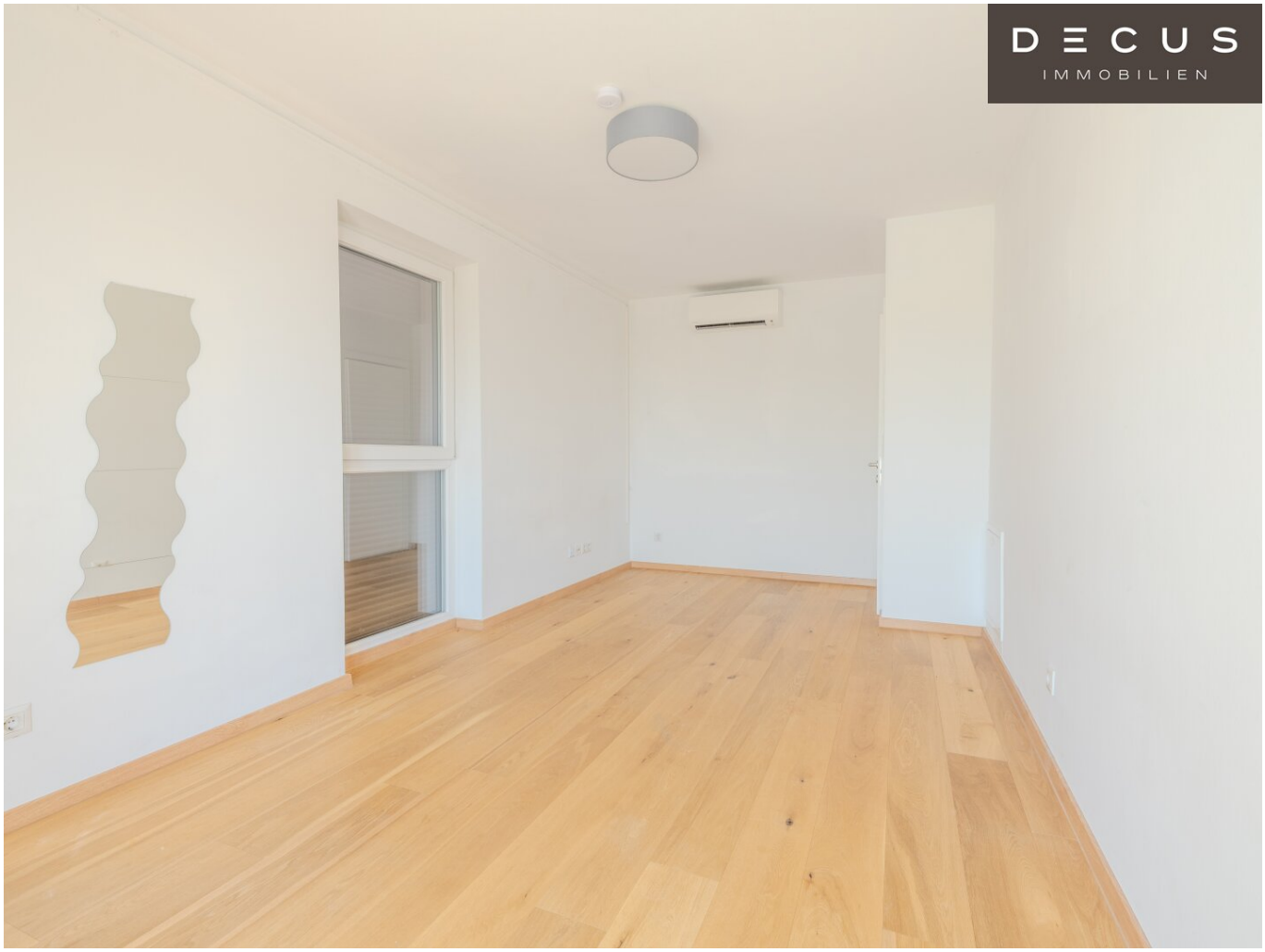






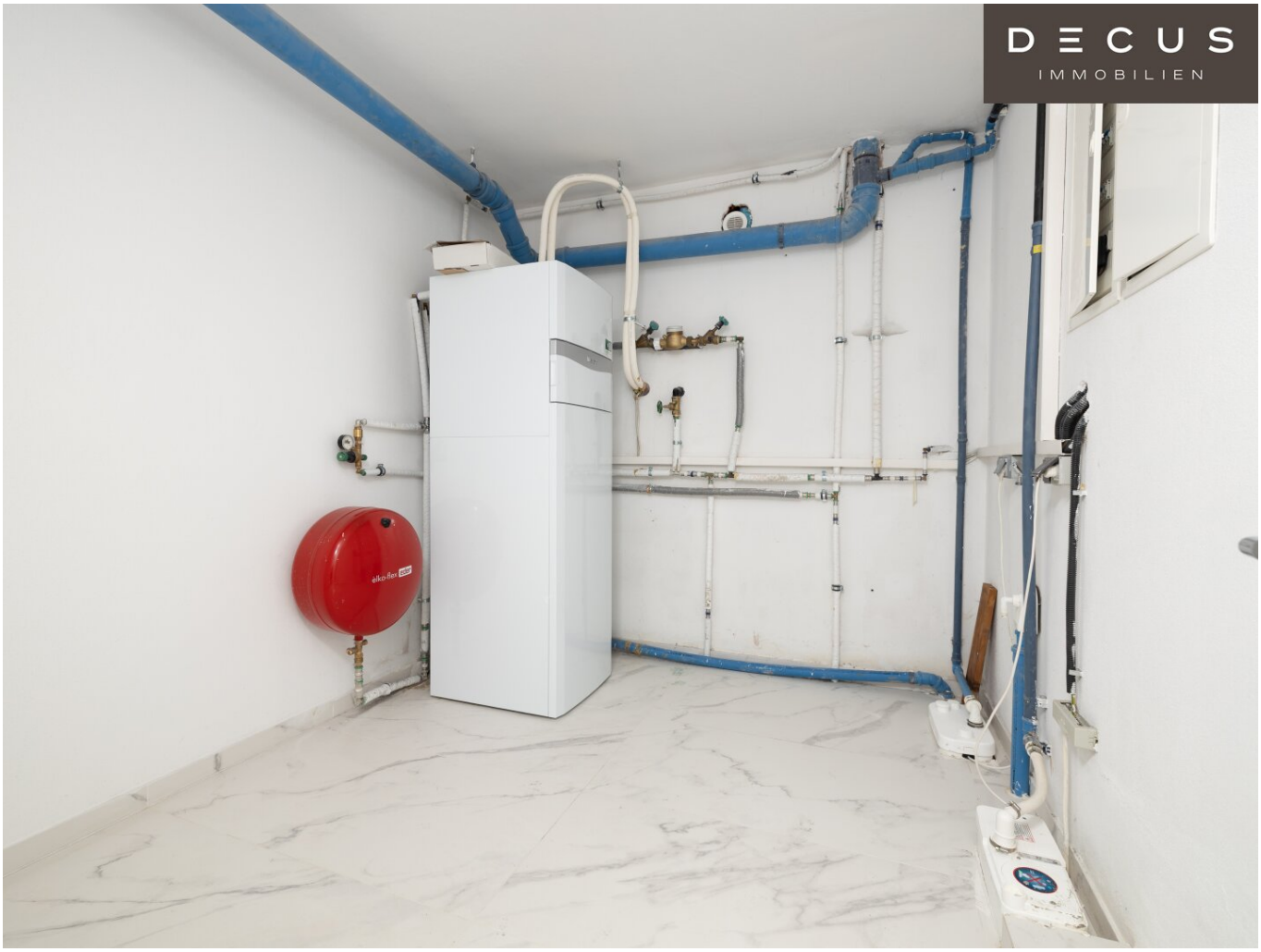


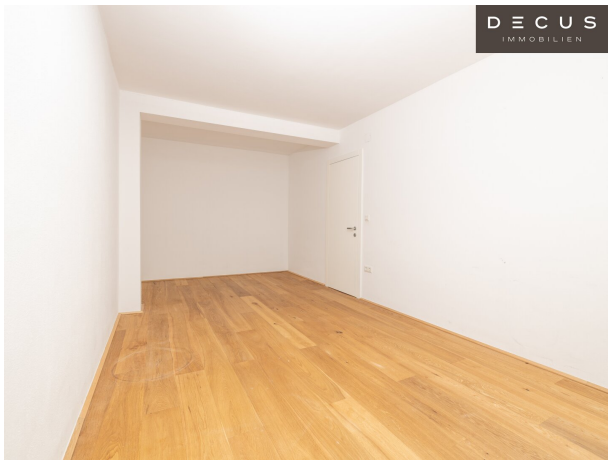










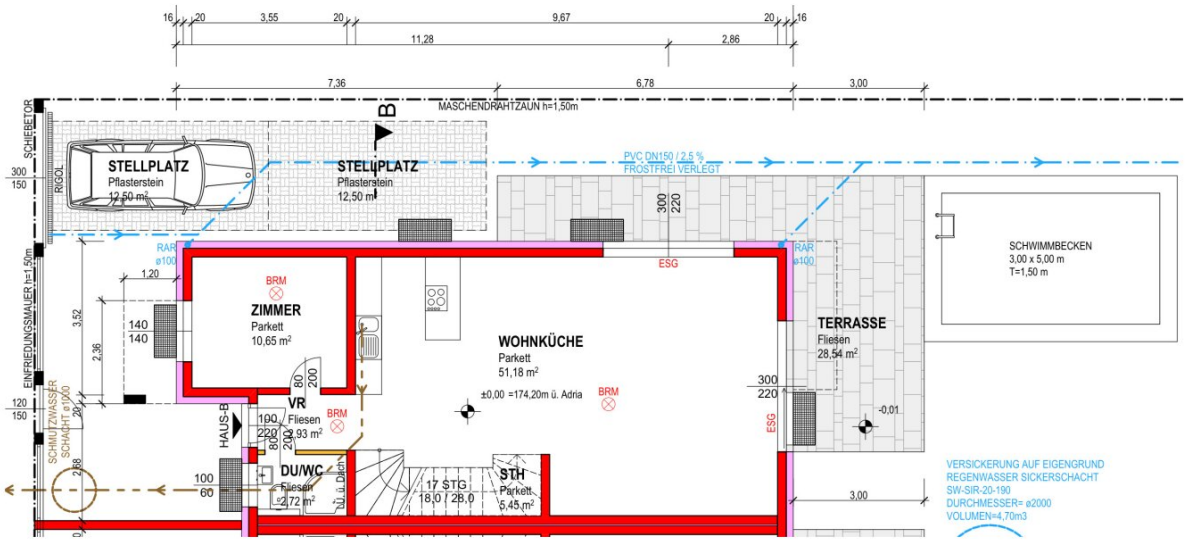




DECUS IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS MIT POOL

WOHNEN · TERRASSE · SCHWIMMBECKEN



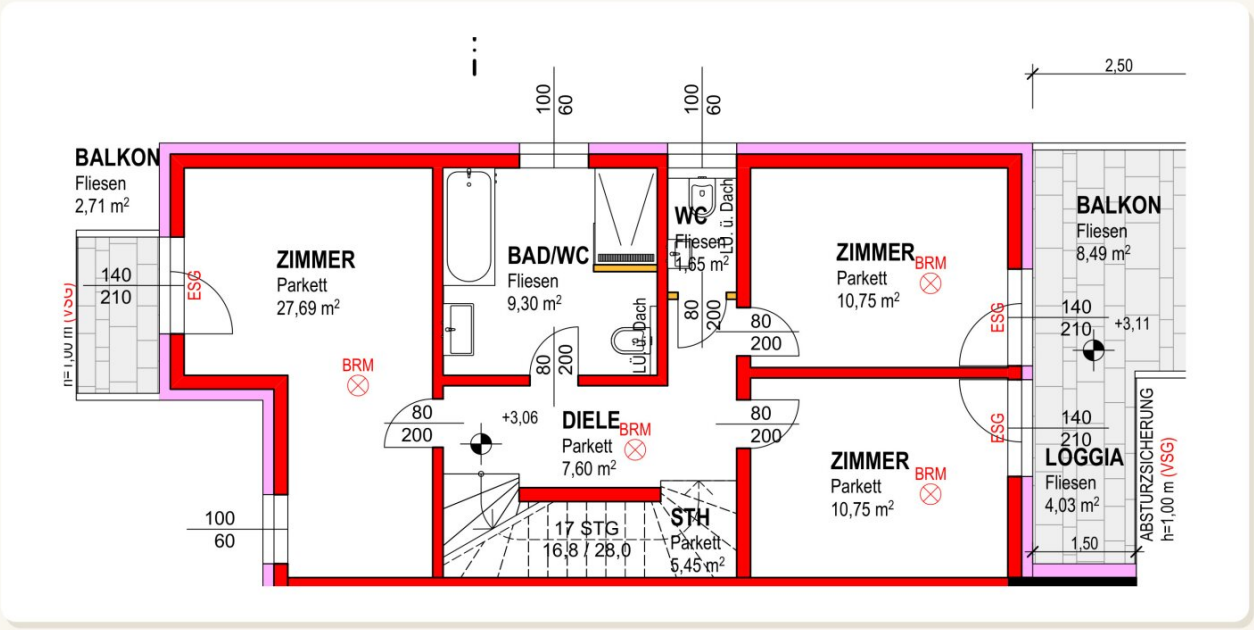
VERKAUFSPLAN

Originalplangeometrie · Haushälfte mit Pool

Maßangaben laut Einreichplan

OBERGESCHOSS

PRIVATE ZIMMER · BAD · BALKON · LOGGIA



VERKAUFSPLAN

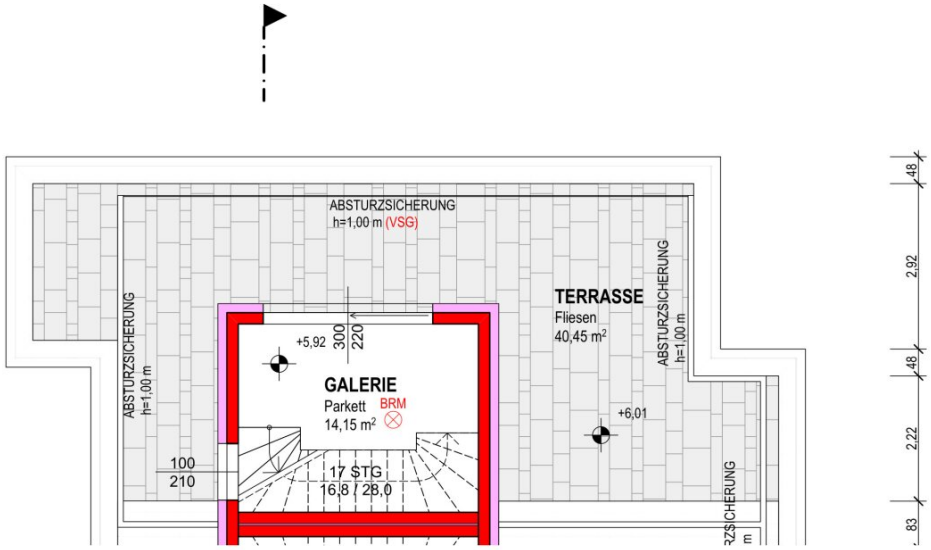
Originalplangeometrie · Haushälfte mit Pool

Maßangaben laut Einreichplan

DECUS IMMOBILIEN

GALERIE & DACHTERRASSE

GALERIE · GROSSZÜGIGE FREIFLÄCHE



VERKAUFSPLAN

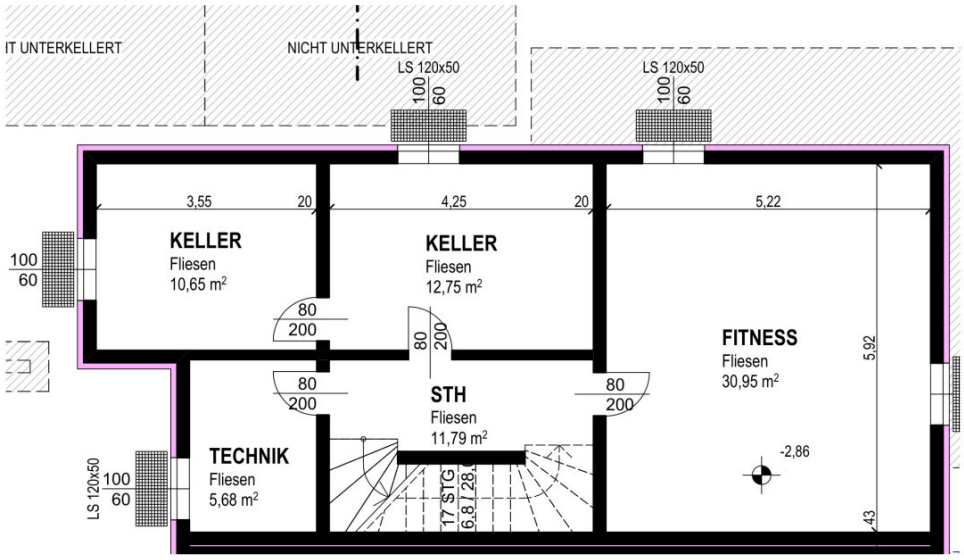
Originalplangeometrie · Haushälfte mit Pool

Maßangaben laut Einreichplan

DECUS IMMOBILIEN

KELLERGESCHOSS

KELLER · TECHNIK · FITNESS



VERKAUFSPLAN

Originalplangeometrie · Haushälfte mit Pool

Maßangaben laut Einreichplan

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **moderne und hochwertig ausgestattete Familienhaus mit eigenem Pool** in attraktiver Wohnlage von **2333 Leopoldsdorf**. Lichtdurchflutete Räume, eine zeitgemäße Ausstattung und vielseitige Außenbereiche schaffen ein Zuhause mit besonders hoher Lebensqualität.

Das Herzstück bildet der **offene Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche**. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Die geschmackvollen Holzböden verleihen den Räumen ein warmes und hochwertiges Erscheinungsbild.

Die großzügigen Zimmer bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als **Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer**. Modern gestaltete Sanitärbereiche mit großformatigen Fliesen und zeitloser Ausstattung runden das attraktive Raumangebot ab.

Ein besonderes Highlight ist der **eigene Pool**, der an warmen Tagen für Erfrischung und Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause sorgt. Die **großzügige Dachterrasse** bietet zusätzlichen Platz zum Sonnen, Entspannen oder für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Das Haus ist außerdem **vollunterkellert** und bietet dadurch wertvolle zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Der Keller eröffnet vielseitige Verwendungsmöglichkeiten – beispielsweise als **Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt, Lager- oder Wirtschaftsfläche**.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Eigener Pool**
- **Haus vollständig unterkellert**
- **Großzügige Dachterrasse**
- **Moderner, offener Wohn- und Essbereich**
- **Hochwertige Einbauküche**
- **Helle und vielseitig nutzbare Zimmer**

- **Geschmackvolle Holzböden**
- **Modern ausgestattete Badezimmer**
- **Großzügige Nutz- und Abstellflächen**
- **Attraktive Wohnlage nahe Wien**
- **Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur**

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohnlage in **Leopoldsdorf**, unmittelbar südlich von Wien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Schule befinden sich in gut erreichbarer Umgebung.

Eine Bushaltestelle liegt nur rund **150 Meter** entfernt. Der Bahnhof ist etwa **1,2 Kilometer** und der nächste Autobahnanschluss rund **1,1 Kilometer** entfernt. Dadurch profitieren Sie sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto von einer guten Anbindung an Wien und das südliche Umland.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail

unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap