

Wohntraum im Grünen mit Naturpool | 5 Zimmer | Terrasse | Carport



Objektnummer: 5453/234

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2003 Leitzersdorf
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	78,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21
2003 Leitzersdorf

T +43 699 1999 3113

















Objektbeschreibung

Urlaub im eigenen Garten mit Naturpool!

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit idyllischem Naturpool in der Gemeinde Leitzersdorf, einem charmanten Ort in Niederösterreich, nur rund 20 Autominuten von Wien entfernt. Das Haus bietet auf ca. 155 m² Wohnnutzfläche plus rund 78 m² Keller ein rundum stimmiges Zuhause für Familien, Naturliebhaber oder alle, die Wohnen und Arbeiten angenehm verbinden möchten. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Die voll ausgestattete EWE-Küche mit Siemens-Geräten ist harmonisch eingebunden, der Schwedenofen sorgt an kühlen Tagen für behagliche Wärme. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein weiteres Zimmer, ein Bad mit Dusche und WC sowie der Vorraum. Das Obergeschoss bietet 3 Zimmer, eines davon mit Schrankraum, ein Bad mit Badewanne und WC sowie einen praktischen Abstellraum. Der Keller bietet mit Waschküche und 3 zusätzlichen Räumen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten mit dem ca. 10 x 3 m großen Naturpool mit Badesteg. Die rund 30 m² große Terrasse lädt zu entspannten Sommertagen, gemeinsamen Abenden mit Freunden und zum Genießen des herrlichen Grünblicks ein. Hier entsteht echtes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause. Zur Ausstattung zählen unter anderem Ziegelmassivbauweise, Modernisierung 2025, Rollläden, NÖGIG-Glasfaseranschluss bis 1000-300 Mbit/s, Carport für 2 PKW, Grillplatz und Gartengerätehaus. Das Haus wird ab November leer übergeben, Küche und Bäder verbleiben. Leitzersdorf verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Stockerau ist in rund 5 Autominuten erreichbar. Tulln und Wien sind über die Donauuferautobahn A22 in rund 20 Autominuten erreichbar. Kindergarten, Schule und Nahversorgung befinden sich im Ort, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Stockerau.

Objektdetails im Überblick:

- Einfamilienhaus: Ziegelmassivbauweise
- 2025 modernisiert
- Grundstücksgröße: 900 m²
- Wohnnutzfläche: 155 m²
- Keller: 78 m²

- Garten: 778 m²
- Ost-Terrasse: 30 m²
- 5 Zimmer
- EWE Küche mit Siemens Geräten
- 2 Bäder mit WC
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Rollläden
- Fliegengitter
- Naturpool (10x3 m) mit Badesteg
- Grillplatz
- Gartengerätehaus
- Waschküche im Keller
- Carport für 2 Autos
- NÖGIG Glasfaser (bis 1000/300Mbit)

- Verfügbar: ab November

Objektstandort:

- Rasche Anbindung per PKW an die A22 Donauuferautobahn
- 5 Autominuten nach Stockerau | 20 Autominuten zur Wiener Stadtgrenze | 20 Autominuten nach Tulln
- Gute öffentliche Anbindung per Regionalbus und S-Bahn nach Wien Floridsdorf
- Kindergarten, Schule, Bäckerei, Bankomat in der Gemeinde vorhanden
- Zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Stockerau
- Viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie z.B. Laufen, Radfahren, Mountainbiken, Nordic Walking, Spaziergehen in der Natur
- Umgebung: Waschberg, Rohrwald, Feldwege, Radwege, Planetenweg, Meditationsweg, Weinviertler Jakobsweg, Reitställe, Abenteuerspielplatz, Hundezone ...
- Gemeinde Leitzersdorf siehe unter www.leitzersdorf.at/Meine_Gemeinde/Der_Ort/Vorstellung

Die ruhige Wohnlage, das grüne Umfeld und die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit. Gerne zeigen ich Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung alle Vorzüge dieses Hauses.

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme unter 0699 1999 3113.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ersuche ich um vollständige Angabe

Ihrer Kontaktdaten.

Rechtliche Hinweise und Kaufnebenkosten:

Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (MaklerG) in der jeweils geltenden Fassung.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises
- Grundbuch-Eintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- Kosten für die Vertragsserrichtung und grundbücherliche Durchführung nach Vereinbarung mit dem Vertragsserrichter
- Gegebenenfalls weitere Kosten und Gebühren, insbesondere für eine Finanzierung und die Eintragung eines Pfandrechts

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich bei diesem Rechtsgeschäft als Doppelmaklerin tätig bin.

Sämtliche Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf den vom Abgeber zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Irrtum, Änderungen, Zwischenverkauf sowie Satz- und Druckfehler bleiben vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap