# Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten und Stellplatz an der Stadtgrenze Wiens - LEOPOLDSDORF BEI WIEN



**Objektnummer: 5570/919**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 1990 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 108,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 159,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 50,54 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 97,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,59 |
| **Kaufpreis:** | 490.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 107,58 € |
| **USt.:** | 13,85 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782












KI-bearbeitet – kleine Gegenstände entfernt



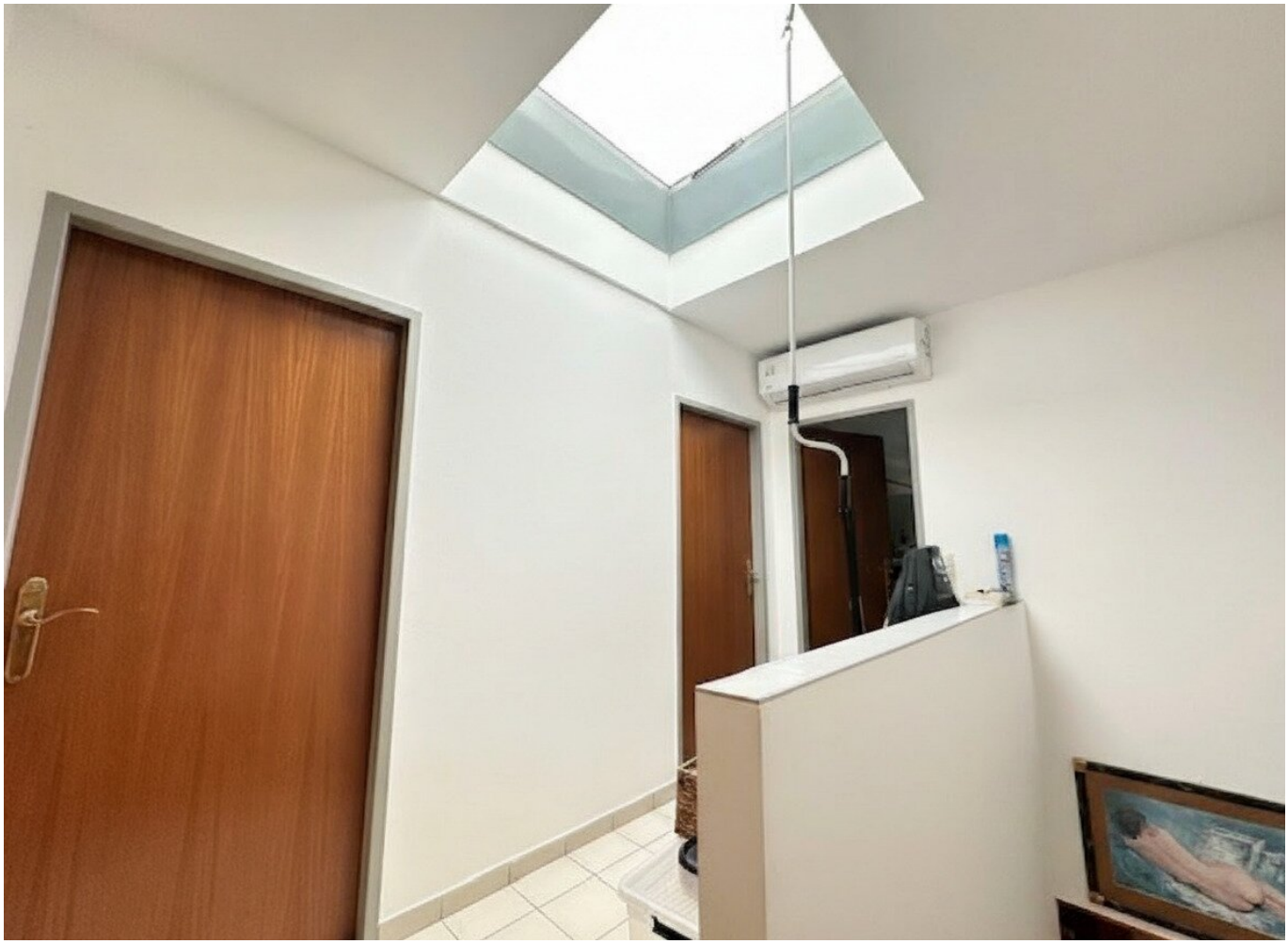
















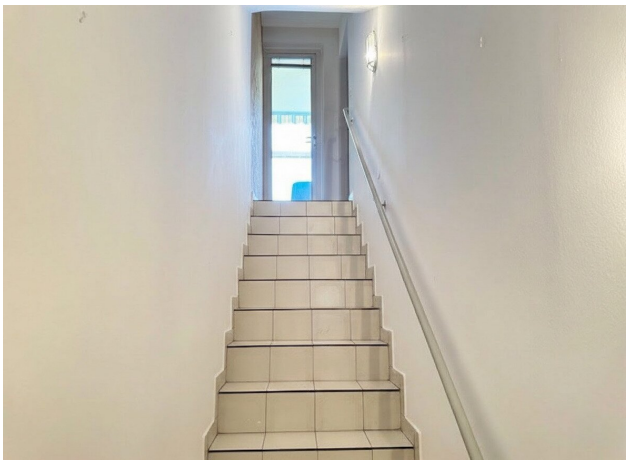








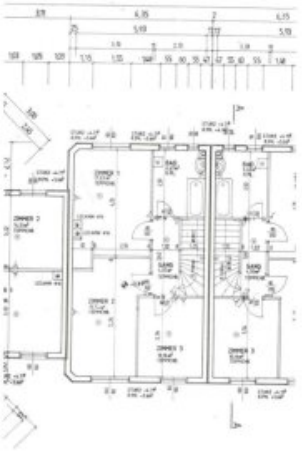




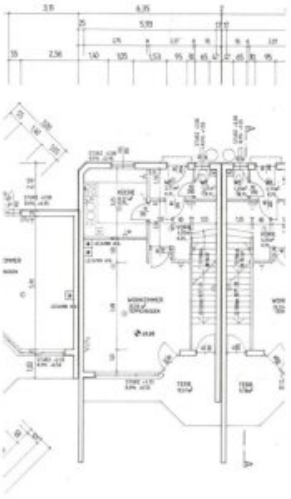




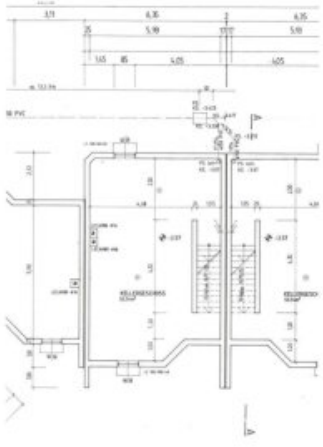
RH04-OG



RH04-EG



RH04-Keller



# Objektbeschreibung

## Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten, Stellplatz & hervorragender Anbindung in Leopoldsdorf (2333)

Dieses Objekt bietet die perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Familienfreundlichkeit und hervorragender Verkehrsanbindung.

### Wohnen mit Raum für die ganze Familie

Auf einer Nutzfläche von ca. **159 m²** (davon ca. **108 m² Wohnfläche** im Erdgeschoss und Obergeschoss) erwarten Sie insgesamt **4 helle Zimmer**, ergänzt durch ein zusätzliches, wohnlich ausgebautes Zimmer mit Einbauküche im Kellergeschoss.

Das Raumkonzept ist ideal für Familien oder Personen, die Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyräume benötigen.

### Raumaufteilung im Überblick

**Erdgeschoss (54,45 m² plus 10,03 m² Terrasse + Garten):**

- Vorraum mit praktischem Zugang zu allen Bereichen
- Kabinett mit Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Separates WC
- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten

**Obergeschoss (53,85 m²):**

- Drei gut geschnittene Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC, Waschmaschine

**Kellergeschoss (50,50 m² - wohnlich genutzt):**

- Geräumiges Zimmer mit Einbauküche

- Dusche sowie separates WC
- Infrarotkabine für entspannte Wellnessmomente

## Außenbereich – Ihr privates Gartenparadies

Der sonnige Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder Grillen. Die angrenzende Terrasse ist mit einer tollen **Markise mit Schutzglas** ausgestattet – ideal für jede Wetterlage.

Zusätzlich stehen Ihnen zur Verfügung:

- Garage
- Stellplatz direkt vor dem Haus

## Moderne Haustechnik & Komfort

Das Haus befindet sich in einem **guten Zustand** und punktet mit einer durchdachten technischen Ausstattung:

- Gasetagenheizung über Therme für EG & 1. Stock
- Separate zweite Therme für den Keller inklusive Fußbodenheizung
- **Klimaanlagen (Einbau 2024)** zum Heizen und Kühlen
- Einbauküchen im Erdgeschoss und Kellergeschoss
- Insgesamt **3 Badezimmer und 3 WCs (auf jeder Etage)**
- **3 Schlafzimmer**
- **ein geräumiges Wohnzimmer**

## Lage & Infrastruktur – ruhig und dennoch bestens angebunden

Leopoldsdorf bietet ein angenehmes Wohnumfeld im Grünen und gleichzeitig eine schnelle Verbindung nach Wien:

- Busanbindung – in nur ca. **10 Minuten zur U1** (Wiener Ticket nutzbar)

- Supermärkte wie **Hofer** und **Billa Plus** in unmittelbarer Nähe
- Kindergarten ca. 10 Gehminuten entfernt
- Volksschule direkt im Ort

**Gerne helfen wir Ihnen bei der Finanzierung dieser Immobilie mit unseren ausgezeichneten Finanzdienstleister.**

## Fazit

Dieses charmante Reihenhaus ist ein ideales Zuhause für junge Familien, die naturnah wohnen möchten und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen. Auch für Investoren bietet die separate Nutzungsmöglichkeit des Kellergeschosses großes Potenzial.

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 <500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <750m

Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap