Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten und Stellplatz an der Stadtgrenze Wiens - Leopoldsdorf bei Wien



Objektnummer: 5570/920

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langegasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
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



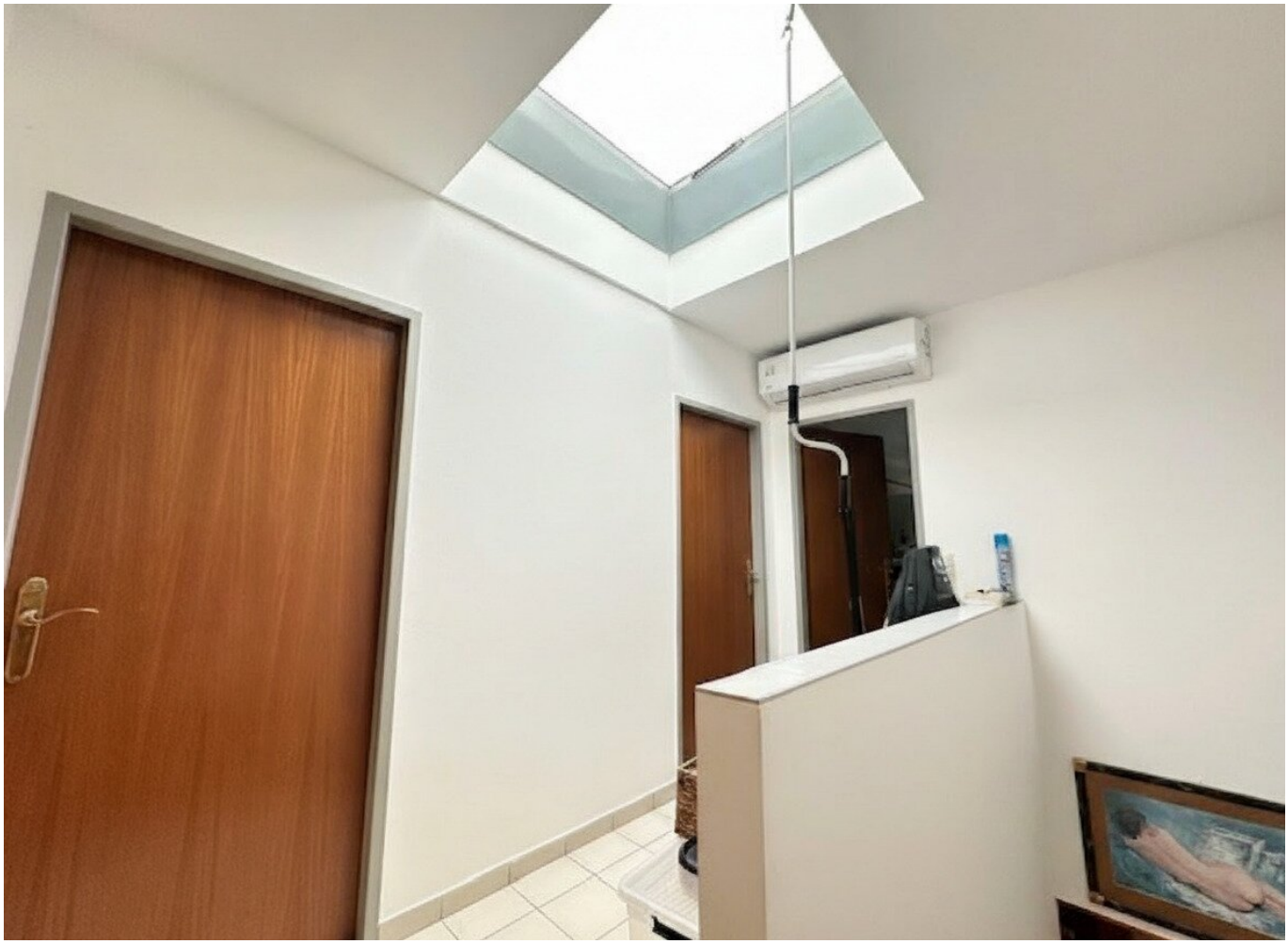
















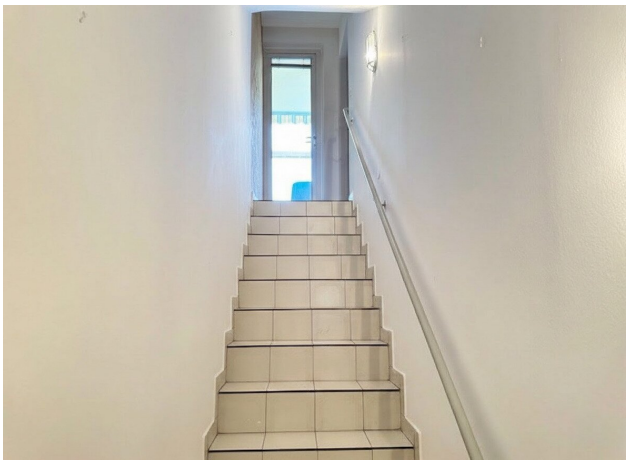








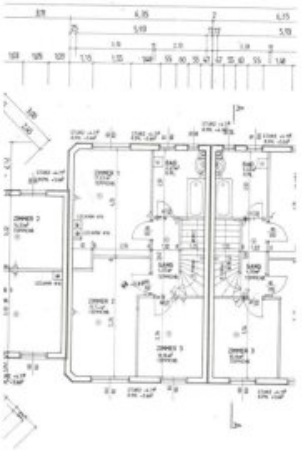




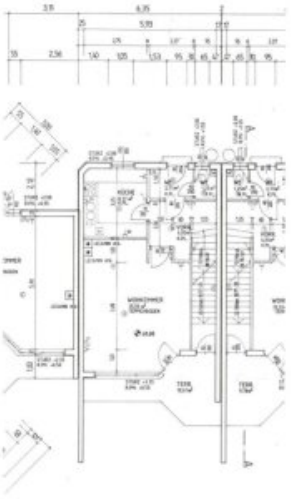




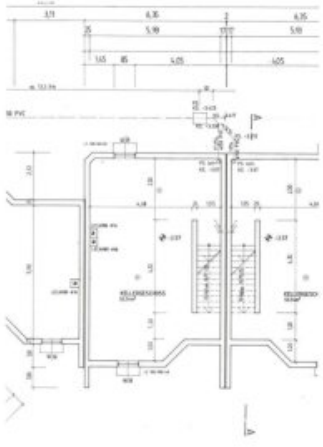
RH04-OG



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 <1.500m
Apotheke <1.250m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.250m
Universität <4.750m
Höhere Schule <7.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <750m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap