+++STYLISCH UND LUXURiÖS+++NÄHE WIEN | Hochwertiges Haus in Leopoldsdorf bei Wien | ca. 114,25 m2 Wohnfläche | Fußbodenheizung | Wärmepumpe | großzügiger Keller | Pooloption | 2 Terrassen



Objektnummer: 6031

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,25 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	68,26 m²
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 660 1993443
H +43 660 1993443






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Mag. (FH) Simon Schmidt
+43 660 199 34 43
s.schmidt@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN























Objektbeschreibung

Modernes Wohnambiente auf drei Ebenen, energieeffiziente Haustechnik und zahlreiche exklusive Ausstattungsdetails – ein Zuhause für gehobene Ansprüche!

In attraktiver Wohnlage von **Leopoldsdorf bei Wien** präsentiert sich dieses im Jahr **2009 errichtete Einfamilienhaus**.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumgestaltung mit vier Zimmern auf drei Geschossen, hochwertige Materialien und moderne Haustechnik. Zwei Dachterrassen, ein liebevoll gestalteter Garten mit Koibiotop sowie umfangreiche Vorbereitungen für einen Pool- und Wellnessbereich machen dieses Haus zu einem besonderen Wohnangebot.

Durchdachte Raumaufteilung auf drei Wohnebenen

Erdgeschoss – offenes Wohnen und Genießen

Das Herzstück des Hauses bildet die **offene Wohnküche mit großzügigem Wohnbereich**, die ein modernes und einladendes Wohnambiente schafft.

Die hochwertige **ALNO-Einbauküche mit Kochinsel und erstklassigen Elektrogeräten** verbindet elegantes Design mit Funktionalität und bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

Edle italienische Fliesenböden in Holzoptik unterstreichen das stilvolle Erscheinungsbild. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Obergeschoss – flexible Raumgestaltung und exklusives Badezimmer

Im Obergeschoss befinden sich **zwei vielseitig nutzbare Zimmer**, die sich ideal als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer eignen.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer bietet besonderen Komfort mit **Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch, integriertem TV-Screen und WC**.

Dachgeschoss – privater Rückzugsort mit zwei Dachterrassen

Das Dachgeschoss beherbergt einen weiteren Raum, der derzeit als Schlafzimmer genutzt wird, sich jedoch ebenso als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder individueller Rückzugsbereich eignet.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Dachterrassen mit **21,43 m² und 13,07 m²**, die mit einer Gesamtfläche von **34,50 m²** zusätzlichen Freiraum zum Entspannen und Genießen bieten.

Hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Haustechnik

Bei der Errichtung des Hauses wurde besonderer Wert auf Qualität, Wohnkomfort und Energieeffizienz gelegt.

Eine **Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Solaranlage** sorgt für eine zeitgemäße Energieversorgung. Die im Haus installierte **Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion** gewährleistet zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen:

- Dreifach verglaste Qualitätsfenster der Marke **Stabil**
- Elektrische Außenjalousien von **HELLA**
- Hochwertige italienische Fliesenböden in Holzoptik
- Exklusive **ALNO-Küche mit Kochinsel** und hochwertigen Elektrogeräten
- Vorbereitung für eine zusätzliche Klimaanlage
- Alarmanlage und SAT-Anlage
- Solaranlage
- Sehr guter Energieausweis laut vorliegenden Angaben

Gartenidylle mit Koibiotop und Poolvorbereitung

Der liebevoll gestaltete Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. **Zwei Terrassen im Gartenbereich** bieten attraktive Möglichkeiten für gemütliche Stunden im

Freien.

Ein besonderes Highlight ist das idyllisch angelegte **Biotop mit Kois**, das dem Garten eine außergewöhnliche Atmosphäre verleiht. Eine praktische Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum.

Für die Errichtung eines Pools wurden bereits umfangreiche Vorbereitungen getroffen. Vorgesehen sind eine **salzwassergeeignete Ausführung, ein Stiegenabgang, eine Gegenstromanlage sowie die Anschlussmöglichkeit an die bestehende Solaranlage**.

Damit bietet der Garten attraktive Voraussetzungen für die zukünftige Gestaltung eines individuellen Pool- und Wellnessbereichs.

Großzügiger Dichtbetonkeller mit Wellnesspotenzial

Ergänzend zu den drei Wohnebenen verfügt das Haus über einen **massiven Dichtbetonkeller mit ca. 68,26 m² laut Plan**.

Dieser bietet wertvolle zusätzliche Nutzfläche für Lagerung, Hobby oder Fitness. Ein bereits vorhandener **Saunaanschluss** schafft zudem die Möglichkeit, einen privaten Wellnessbereich einzurichten.

Ein **Stellplatz direkt vor dem Haus** rundet das Angebot ab.

Attraktive Wohnlage nahe Wien

Leopoldsdorf bei Wien verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Bundeshauptstadt. Die Lage bietet eine attraktive Kombination aus Wohnqualität, Infrastruktur und guter Erreichbarkeit Wiens.

Fazit – exklusives Wohnen mit vielseitigen Möglichkeiten

Dieses Einfamilienhaus vereint **hochwertige Ausstattung, moderne Haustechnik und ein durchdachtes Raumkonzept** auf drei Wohnebenen.

Die exklusive Küche, das komfortable Badezimmer, die beiden Dachterrassen, der idyllische Garten mit Koibiotop sowie die umfangreichen Pool- und Wellnessvorbereitungen schaffen ein besonderes Wohnambiente.

Eine attraktive Immobilie für alle, die stilvolles Wohnen, Komfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu Wien schätzen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieses besonderen Hauses!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 990.000,- Verhandlungsbasis

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Mag. (FH) Simon Schmidt

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mit übernommen werden können, ist reine Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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