Modern wohnen südlich von Wien – mit eigenem Pool und Platz für die ganze Familie



Pool mit Terrasse

Objektnummer: 732

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,40 m²
Nutzfläche:	175,11 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	53,65 m²
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau







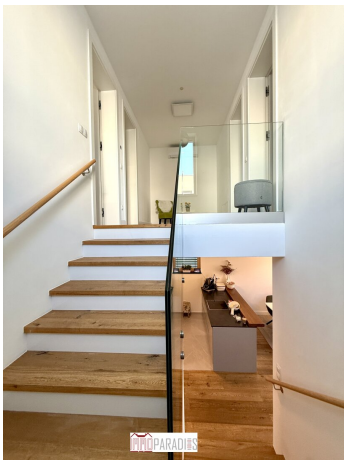

FRIEDEN
GNADE









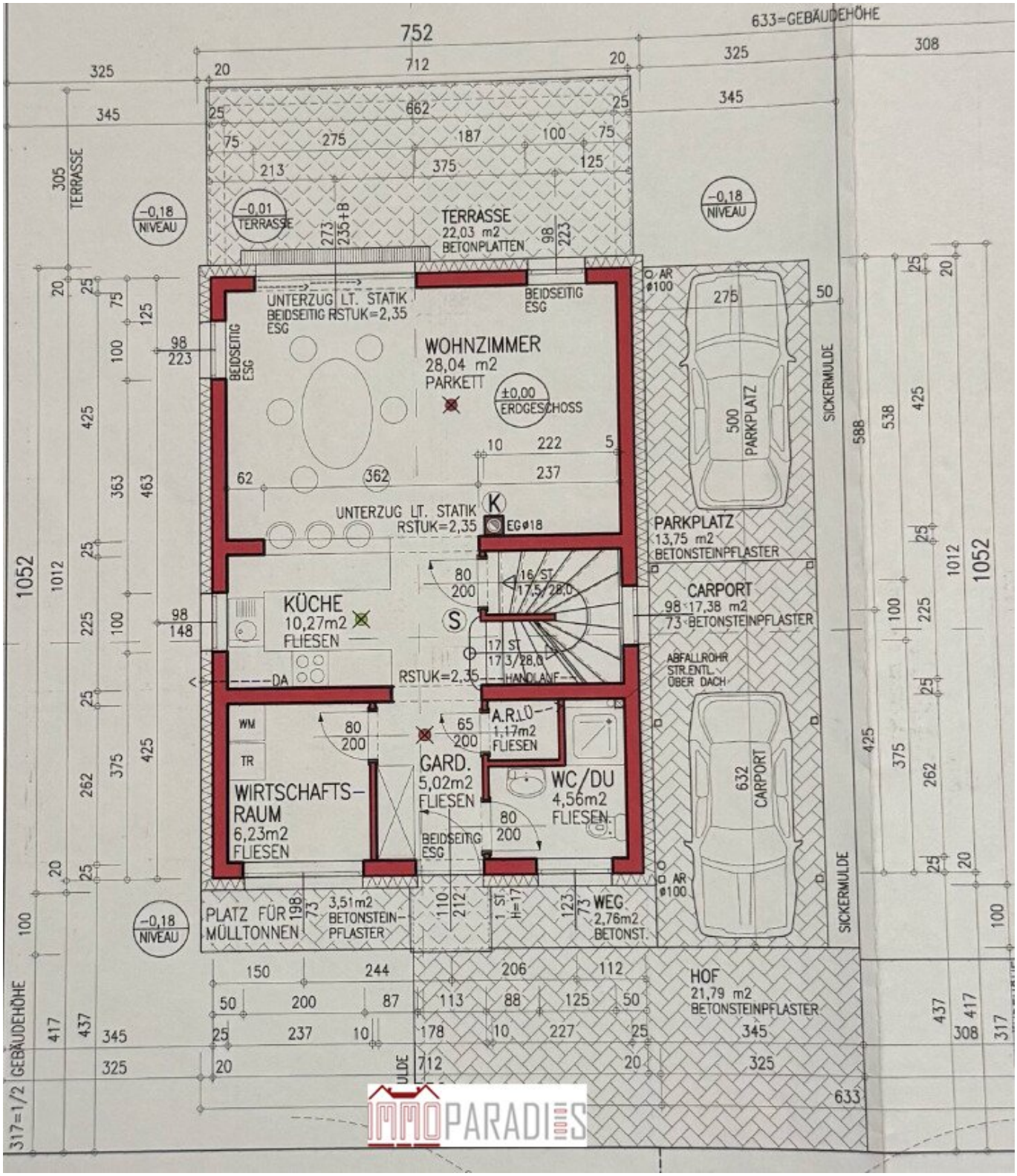


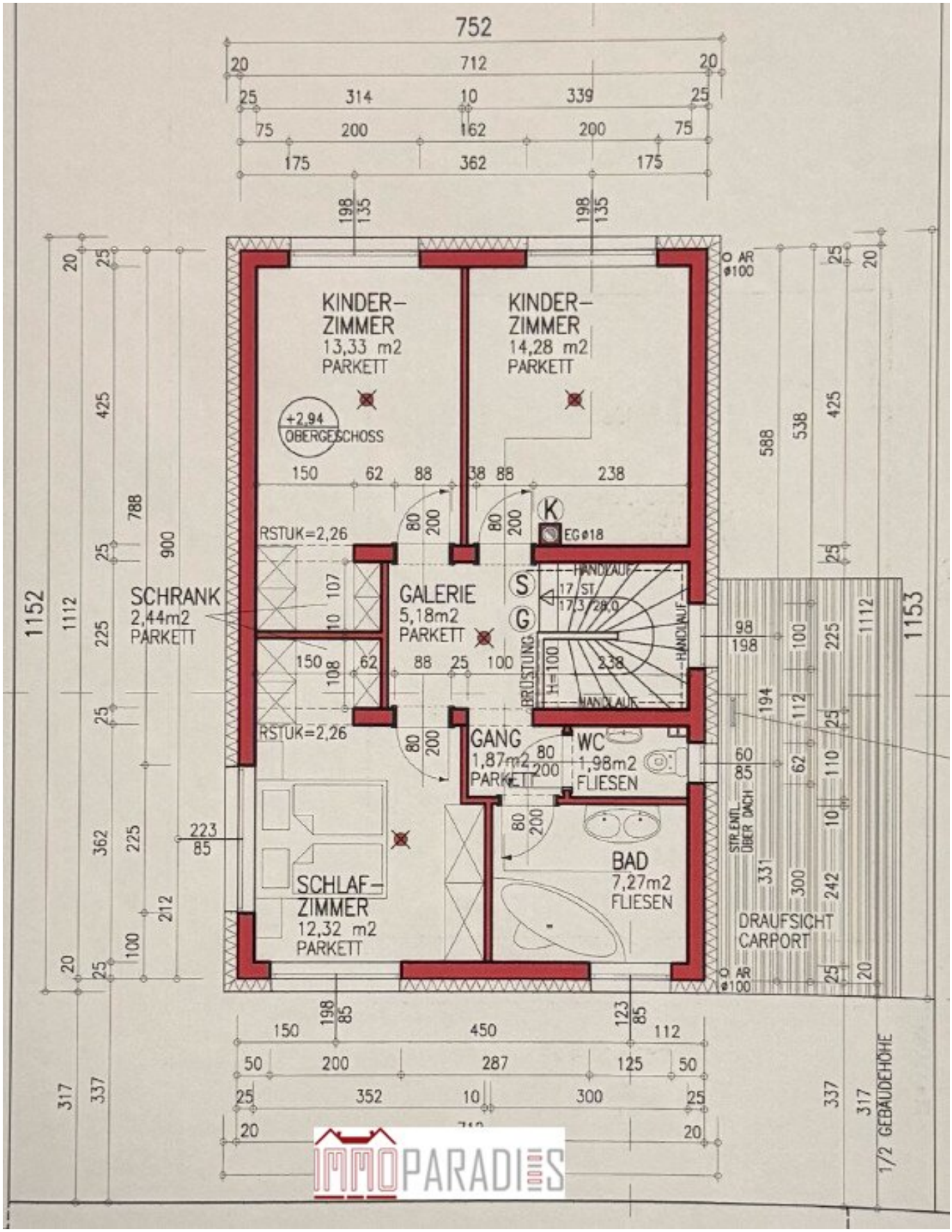


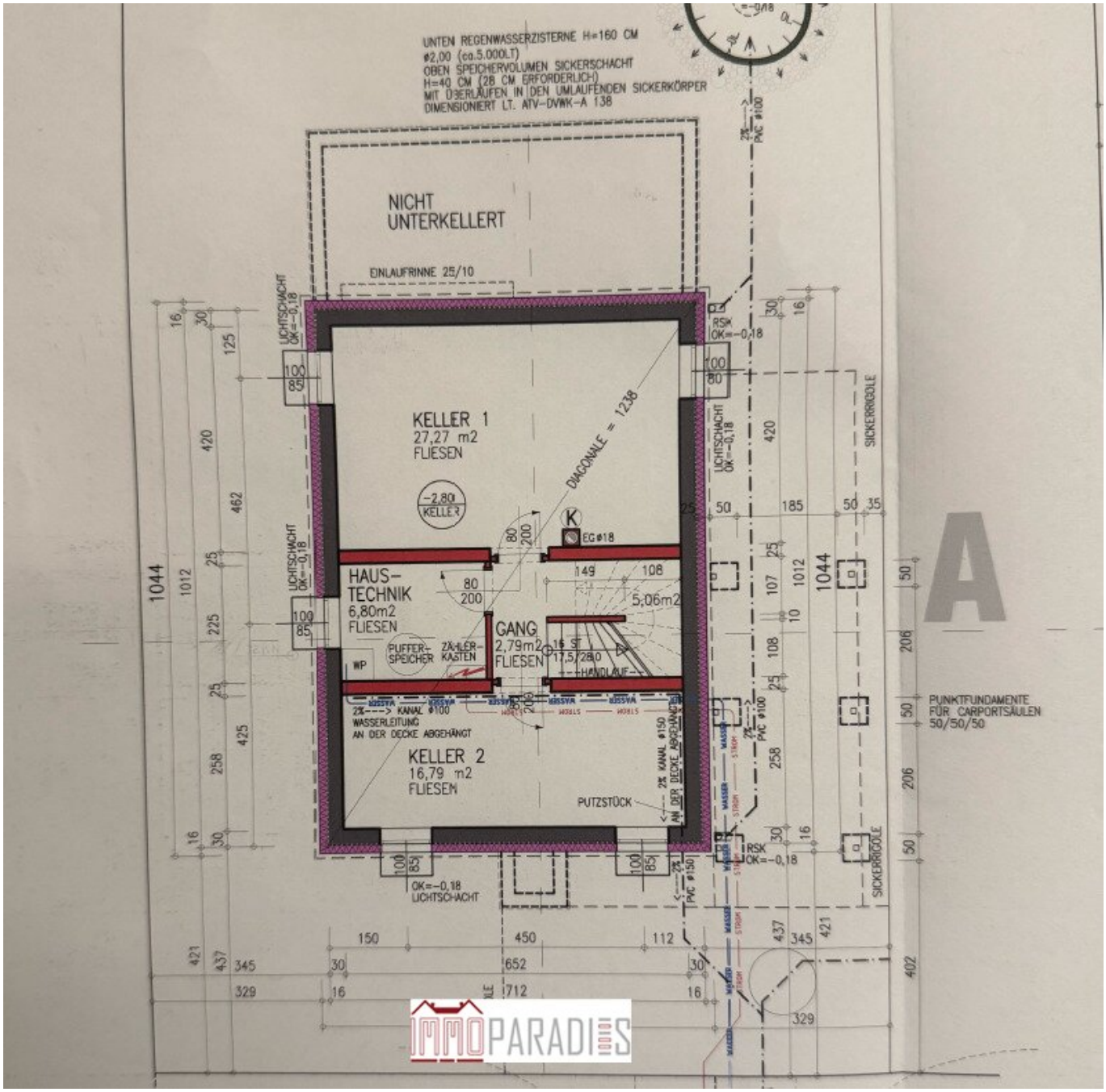


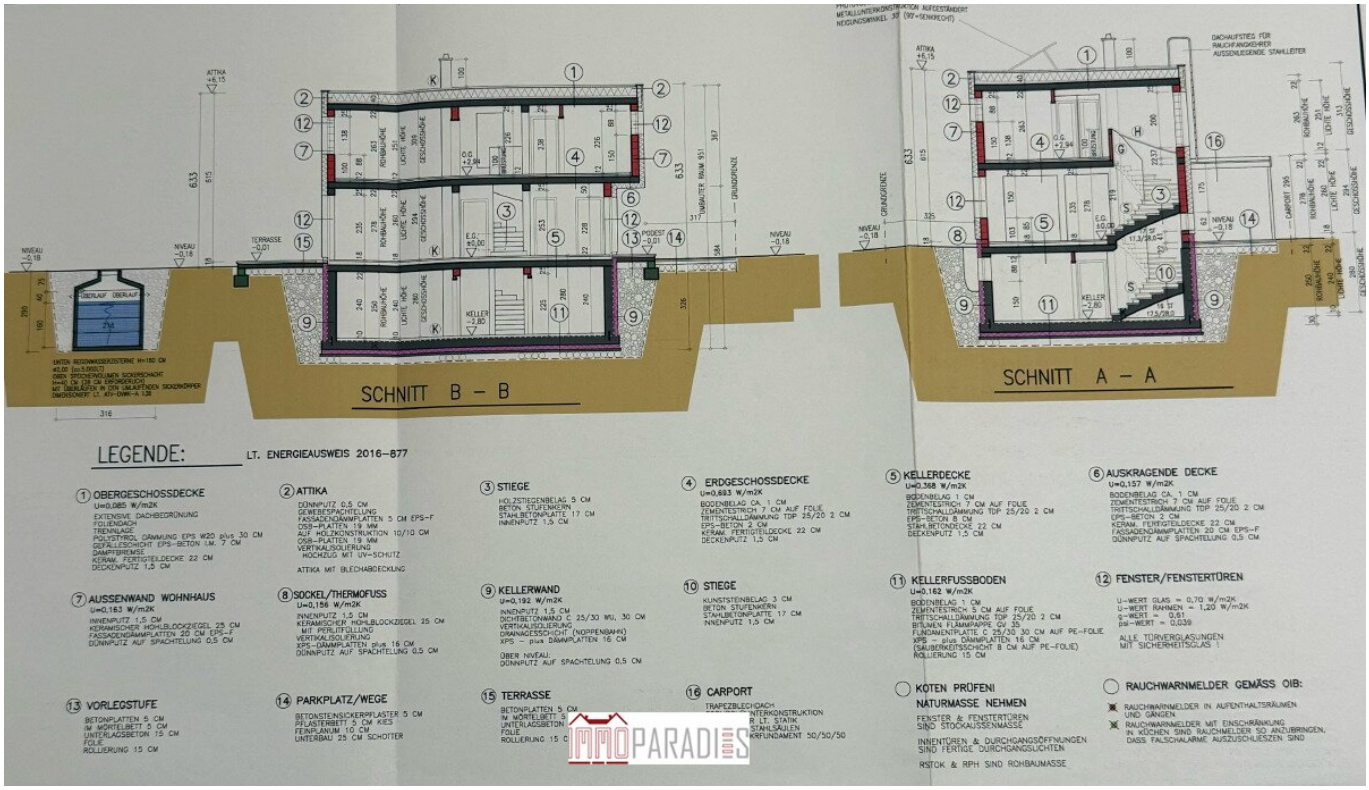



KLARFIT


633=GEBÄUDEHÖHE
752
712
662
TERRASSE
22,03 m2
BETONPLATTEN
UNTERZUG LT. STATIK
BEIDSEITIG RSTUK=2,35
ESG
WOHNZIMMER
28,04 m2
PARKETT
±0,00
ERDGESCHOSS
UNTERZUG LT. STATIK
RSTUK=2,35
EG⌀18
KÜCHE
10,27m2
FLIESEN
RSTUK=2,35
HANDLAUF
WM
TR
WIRTSCHAFTS-
RAUM
6,23m2
FLIESEN
GARD.
5,02m2
FLIESEN
A.R.U.
1,17m2
FLIESEN
WC/DU
4,56m2
FLIESEN
PARKPLATZ
13,75 m2
BETONSTEINPFLASTER
CARPORT
98 17,38 m2
73 BETONSTEINPFLASTER
ABFALLROHR
STR.ENTL.
ÜBER DACH
SICKERMULDE
PLATZ FÜR
MÜLLTONNEN
3,51m2
BETONSTEIN-
PFLASTER
WEG
2,76m2
BETONST.
HOF
21,79 m2
BETONSTEINPFLASTER
-0,18
NIVEAU
-0,01
TERRASSE
GEBÄUDEHÖHE
317=1/2


752
KINDER–
ZIMMER
13,33 m2
PARKETT
KINDER–
ZIMMER
14,28 m2
PARKETT
+2,94
OBERGESCHOSS
SCHRANK
2,44m2
PARKETT
GALERIE
5,18m2
PARKETT
GANG
1,87m2
PARKETT
WC
1,98m2
FLIESEN
BAD
7,27m2
FLIESEN
SCHLAF–
ZIMMER
12,32 m2
PARKETT
RSTUK=2,26
RSTUK=2,26
EG ø18
HANDLAUF
17 ST.
17/3,78,0
BRÜSTUNG
H=100
DRAUFSICHT
CARPORT
STR. ENTL.
ÜBER DACH
1152
1153
1/2 GEBÄUDEHÖHE


UNTEN REGENWASSERZISTERNE H=160 CM
ø2,00 (ca.5.000LT)
OBEN SPEICHERVOLUMEN SICKERSCHACHT
H=40 CM (28 CM ERFORDERLICH)
MIT ÜBERLÄUFEN IN DEN UMLAUFENDEN SICKERKÖRPER
DIMENSIONIERT LT. ATV-DVWK-A 138
NICHT UNTERKELLERT
EINLAUFRINNE 25/10
KELLER 1
27,27 m2
FLIESEN
DIAGONALE = 1238
HAUS-TECHNIK
6,80m2
FLIESEN
GANG
2,79m2
FLIESEN
5,06m2
PUFFER-SPEICHER
ZÄHLER-KASTEN
WP
HANDLAUF
KELLER 2
16,79 m2
FLIESEN
PUTZSTÜCK
WASSERLEITUNG AN DER DECKE ABGEHÄNGT
KANAL ø100
KANAL ø150 AN DER DECKE ABGEHÄNGT
PVC ø100
PVC ø150
LICHTSCHACHT OK=-0,18
RSK OK=-0,18
SICKERRIGOLE
PUNKTFUNDAMENTE FÜR CARPORTSÄULEN 50/50/50
A
IMMOPARADIES


SCHNITT B – B
SCHNITT A – A
LEGENDE:
LT. ENERGIEAUSWEIS 2016–877
1 OBERGESCHOSSDECKE
U=0,085 W/m2K
EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG
FOLIENDACH
TRENNLAGE
POLYSTYROL DÄMMUNG EPS W20 d/v.s. 30 CM
GEFÄLLESCHICHT EPS-BETON I.M. 7 CM
DAMPFBREMSE
KERAM. FERTIGTEILDECKE 22 CM
DECKENPUTZ 1,5 CM
2 ATTIKA
DÜNNPUTZ 0,5 CM
GEWEBESPACHTELUNG
FASSADENDÄMMPLATTEN 5 CM EPS-F
OSB-PLATTEN 19 MM
AUF HOLZKONSTRUKTION 10/10 CM
OSB-PLATTEN 19 MM
VERTIKALISOLIERUNG
HOCHZUG MIT UV-SCHUTZ
ATTIKA MIT BLECHABDECKUNG
3 STIEGE
HOLZSTIEGENBELAG 5 CM
BETON STUFENKERN
STAHLBETONPLATTE 17 CM
INNENPUTZ 1,5 CM
4 ERDGESCHOSSDECKE
U=0,683 W/m2K
BODENBELAG CA. 1 CM
ZEMENTESTRICH 7 CM AUF FOLIE
TRITTSCHALLDÄMMUNG TDP 25/20 2 CM
EPS-BETON 2 CM
KERAM. FERTIGTEILDECKE 22 CM
DECKENPUTZ 1,5 CM
5 KELLERDECKE
U=0,368 W/m2K
BODENBELAG 1 CM
ZEMENTESTRICH 7 CM AUF FOLIE
TRITTSCHALLDÄMMUNG TDP 25/20 2 CM
EPS-BETON 8 CM
STAHLBETONDECKE 22 CM
DECKENPUTZ 1,5 CM
6 AUSKRAGENDE DECKE
U=0,157 W/m2K
BODENBELAG CA. 1 CM
ZEMENTESTRICH 7 CM AUF FOLIE
TRITTSCHALLDÄMMUNG TDP 25/20 2 CM
EPS-BETON 2 CM
KERAM. FERTIGTEILDECKE 22 CM
FASSADENDÄMMPLATTEN 20 CM EPS-F
DÜNNPUTZ AUF SPACHTELUNG 0,5 CM
7 AUSSENWAND WOHNHAUS
U=0,163 W/m2K
INNENPUTZ 1,5 CM
KERAMISCHER HOHLBLOCKZIEGEL 25 CM
FASSADENDÄMMPLATTEN 20 CM EPS-F
DÜNNPUTZ AUF SPACHTELUNG 0,5 CM
8 SOCKEL/THERMOFUSS
U=0,156 W/m2K
INNENPUTZ 1,5 CM
KERAMISCHER HOHLBLOCKZIEGEL 25 CM
MIT PERLITFÜLLUNG
VERTIKALISOLIERUNG
EPS-DÄMMPLATTEN plus 16 CM
DÜNNPUTZ AUF SPACHTELUNG 0,5 CM
9 KELLERWAND
U=0,192 W/m2K
INNENPUTZ 1,5 CM
DICHTBETONWAND C 25/30 WU, 30 CM
VERTIKALISOLIERUNG
DRAINAGESSCHICHT (NOPPENBAHN)
XPS – plus DÄMMPLATTEN 16 CM
ÜBER NIVEAU:
DÜNNPUTZ AUF SPACHTELUNG 0,5 CM
10 STIEGE
KUNSTSTEINBELAG 3 CM
BETON STUFENKERN
STAHLBETONPLATTE 17 CM
INNENPUTZ 1,5 CM
11 KELLERFUSSBODEN
U=0,162 W/m2K
BODENBELAG 1 CM
ZEMENTESTRICH 5 CM AUF FOLIE
TRITTSCHALLDÄMMUNG TDP 25/20 2 CM
BITUMEN FLÄMMPAPPE GV 35
FUNDAMENTPLATTE C 25/30 30 CM AUF PE-FOLIE
XPS – plus DÄMMPLATTEN 16 CM
(SAUBERKEITSSCHICHT 8 CM AUF PE-FOLIE)
ROLLIERUNG 15 CM
12 FENSTER/FENSTERTÜREN
U-WERT GLAS = 0,70 W/m2K
U-WERT RAHMEN = 1,20 W/m2K
g-WERT = 0,61
psi-WERT = 0,039
ALLE TÜRVERGLASUNGEN
MIT SICHERHEITSGLAS !
13 VORLEGSTUFE
BETONPLATTEN 5 CM
IN MÖRTELBETT 5 CM
UNTERLAGSBETON 15 CM
FOLIE
ROLLIERUNG 15 CM
14 PARKPLATZ/WEGE
BETONSTEINSICKERPFLASTER 5 CM
PFLASTERBETT 5 CM KIES
FEINPLANUM 10 CM
UNTERBAU 25 CM SCHOTTER
15 TERRASSE
BETONPLATTEN 5 CM
IN MÖRTELBETT 5
UNTERLAGSBETON
FOLIE
ROLLIERUNG 15 C
16 CARPORT
TRAPEZBLECHDACH
STAHLKONSTRUKTION
LT. STATIK
STAHLSÄULEN
FUNDAMENT 50/50/50
KÖTEN PRÜFEN!
NATURMASSE NEHMEN
FENSTER & FENSTERTÜREN
SIND STOCKAUSSENMASSE
INNENTÜREN & DURCHGANGSÖFFNUNGEN
SIND FERTIGE DURCHGANGSLICHTEN
RSTOK & RPH SIND ROHBAUMASSE
RAUCHWARNMELDER GEMÄSS OIB:
RAUCHWARNMELDER IN AUFENTHALTSRÄUMEN UND GÄNGEN
RAUCHWARNMELDER MIT EINSCHRÄNKUNG
IN KÜCHEN SIND RAUCHMELDER SO ANZUBRINGEN,
DASS FALSCHALARME AUSZUSCHLIESSEN SIND
IMMOPARADIES

Objektbeschreibung

Nach Hause kommen und abtauchen!

Nach einem Arbeitstag in Wien noch eine Runde im eigenen Pool schwimmen und den Abend auf der Terrasse ausklingen lassen. In Leopoldsdorf bei Wien kann genau das zum Alltag werden. Dieses neuwertige Haus bietet fünf Zimmer, zwei Bäder und einen Garten, den Sie vom Wohnbereich aus direkt betreten.

Platz für den Alltag und für Gäste

Die offene Küche, der Essplatz und das Wohnzimmer bilden das Herzstück des Erdgeschosses. Während in der Küche noch gekocht wird, können die Gäste schon am Tisch Platz nehmen. An warmen Tagen lässt sich das Essen einfach nach draußen verlegen. Warme Holztöne und die Treppe mit Glasgeländer geben dem Innenraum einen modernen, wohnlichen Charakter.

Auf rund 117 m² Wohnfläche bieten fünf Zimmer Platz für die Familie, ein Homeoffice oder Gäste. Auf beiden Wohnebenen gibt es ein Badezimmer. Eine freistehende Badewanne und eine bodengleiche Dusche machen eines davon zu einem Ort, an dem man sich gerne ein wenig mehr Zeit nimmt. Im Obergeschoss steht eine komfortable Klimaanlage zur Verfügung.

Ein Garten, in dem man gerne bleibt

Die wunderschöne, mit Travertinplatten ausgelegte Terrasse liegt direkt am ca. 6 × 3 Meter großen Pool. Morgens ist sie ein schöner Platz für den ersten Kaffee, abends für einen gedeckten Tisch mit Freunden. Neben Terrasse und Pool bleibt auf dem rund 310 m² großen Grundstück auch Platz für eine Rasenfläche. Zwei Pkw-Stellplätze liegen direkt vor dem Haus.

Moderne Haustechnik bis ins Untergeschoss

Das Haus wurde 2017 in Ziegelmassivbauweise mit 20 cm Dämmung errichtet. Eine Luftwärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung auf allen Ebenen. Dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores und Insektenschutz sowie eine Photovoltaikanlage mit 3,6 kW Leistung ergänzen die Ausstattung.

Der Dichtbetonkeller verfügt ebenfalls über eine Fußbodenheizung und bietet mit seiner wohnraumähnlichen Raumhöhe Platz für Fitness, Hobbys und Stauraum. Einschließlich des Kellers stehen rund 175 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Kurze Wege nach Wien

Leopoldsdorf grenzt im Süden an Wien. Mit dem Regionalbus gelangen Sie nach Oberlaa, von

wo die U1 direkt zum Hauptbahnhof und zum Stephansplatz fährt. Mit dem Auto erreichen Sie die S1 über den Knoten Rustenfeld. Kindergärten und eine Volksschule befinden sich im Ort.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie nah hier Stadt und Sommer im eigenen Garten beieinanderliegen.

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 <5.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
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 <2.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap