

**LEOBERSDORF - GROSSZÜGIGES EIN- BIS
ZWEIFAMILIENHAUS UNMITTELBAR BEIM ZENTRUM -
MODERN UND GERÄUMIG**



Objektnummer: 2017361

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Art: | Haus - Zweifamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2544 Leobersdorf |
| Baujahr: | 1920 |
| Zustand: | Teil_vollrenoviert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 240,00 m² |
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 357,00 m² |
| Heizwärmebedarf: | B 34,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74 |
| Kaufpreis: | 580.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

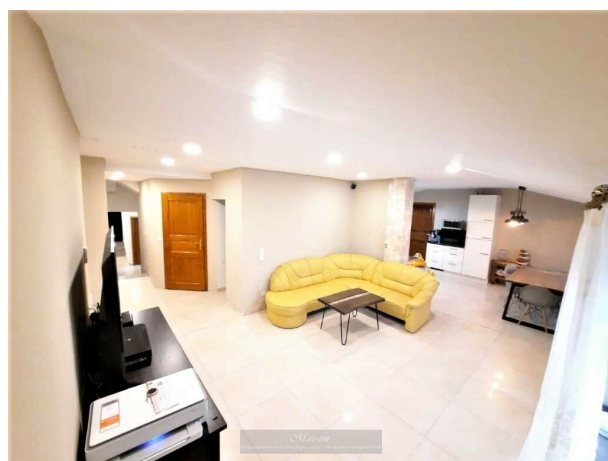
Ihr Ansprechpartner

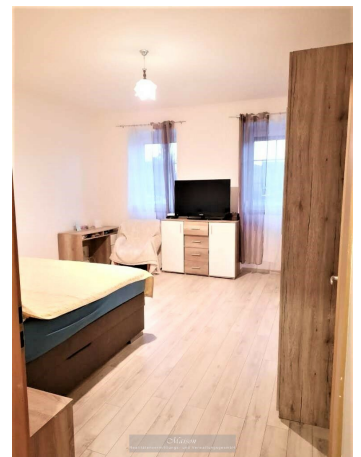
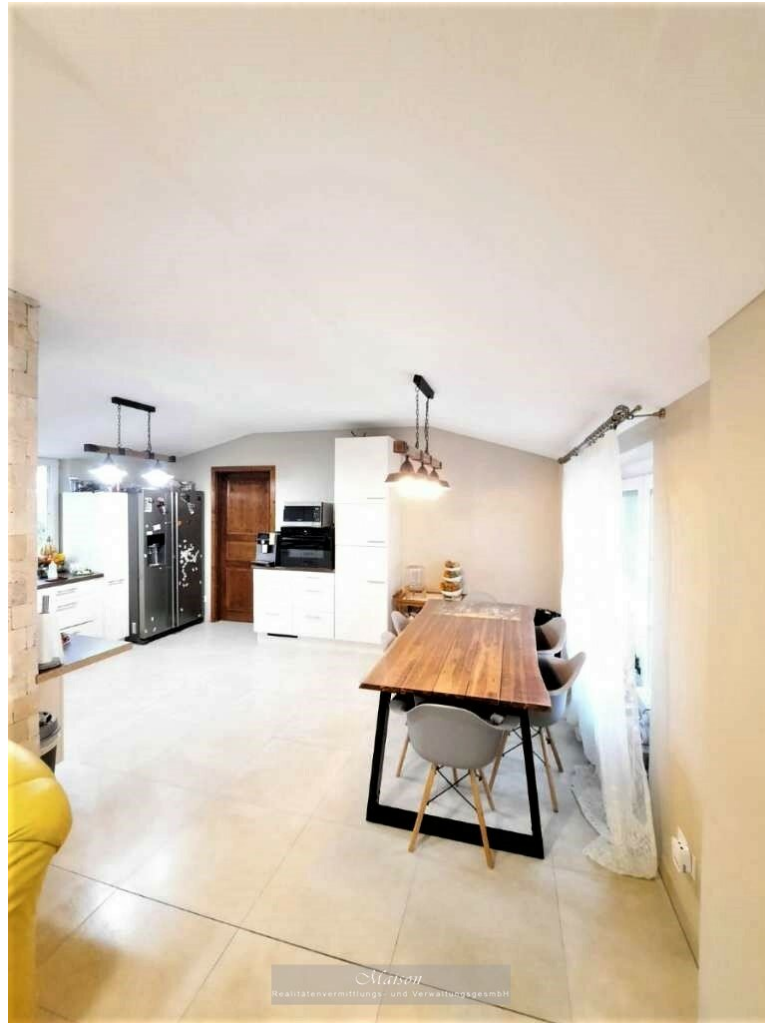


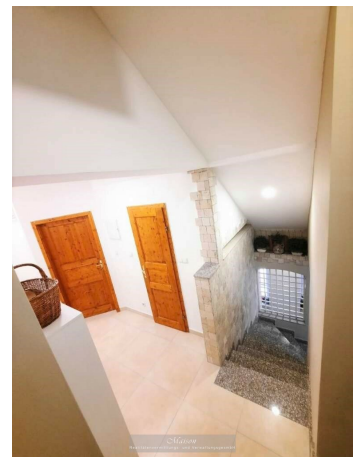
Leopold Wildner

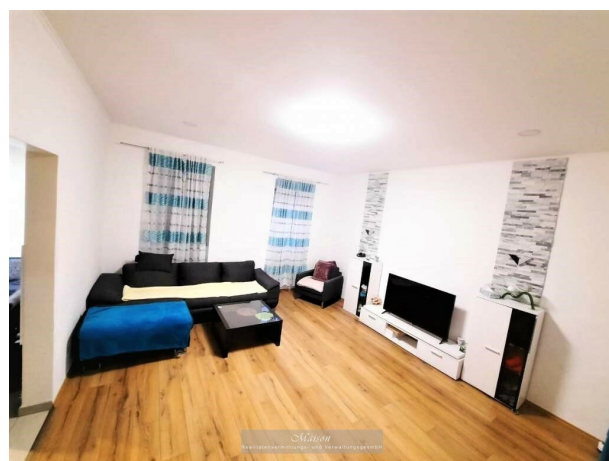
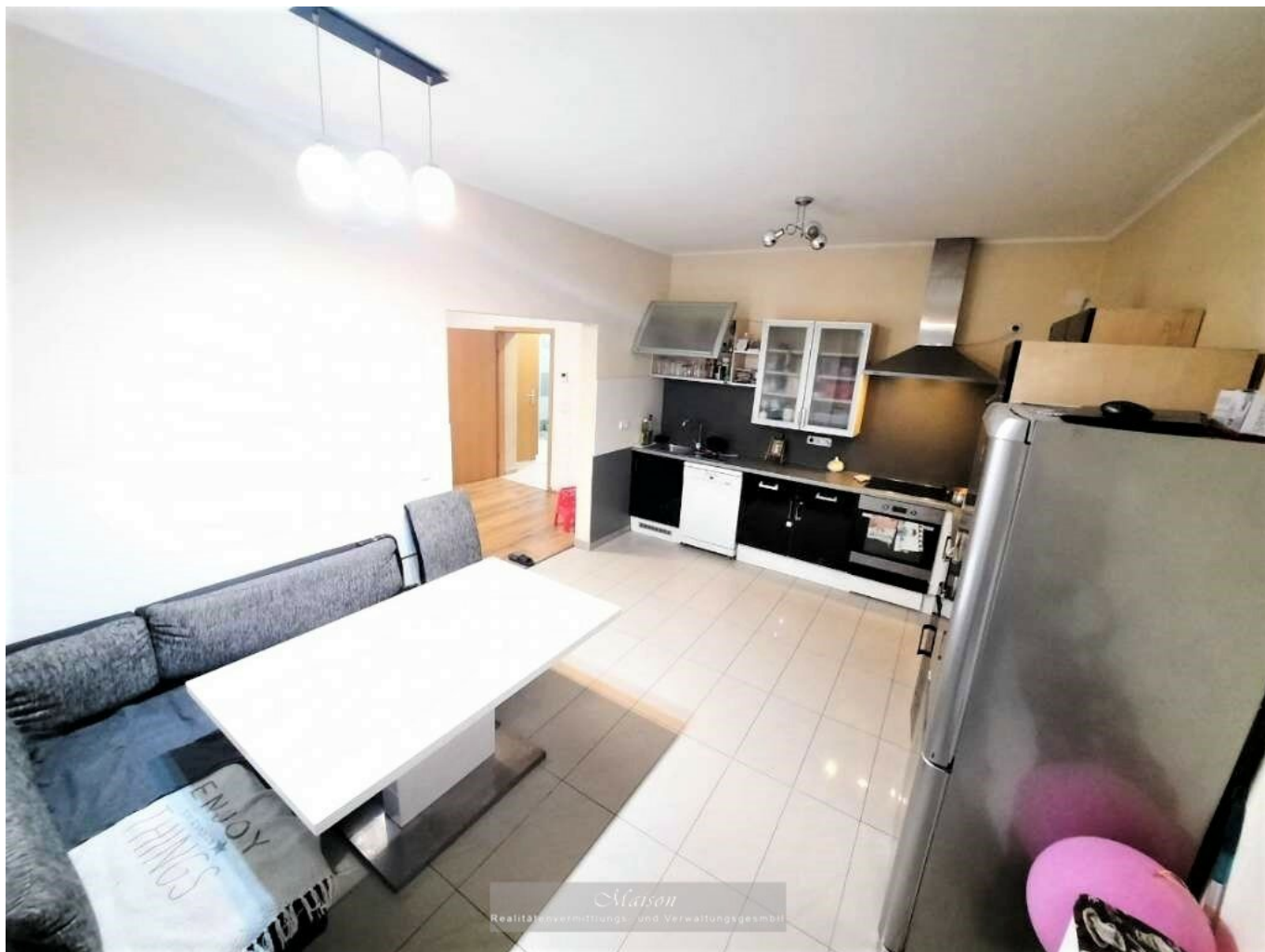
Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30/7A
1030 Wien













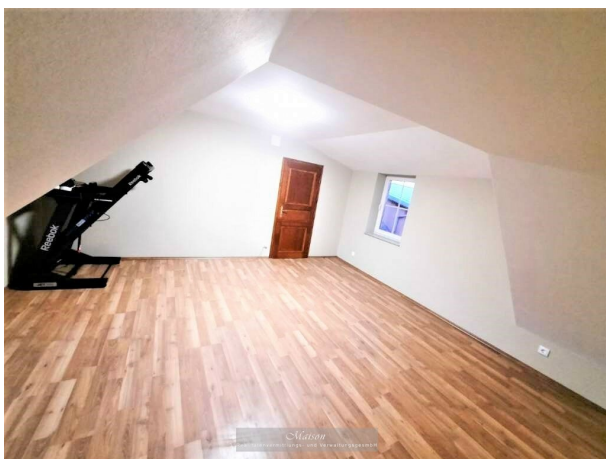
Maison
Reparatur- und Verlegeteam

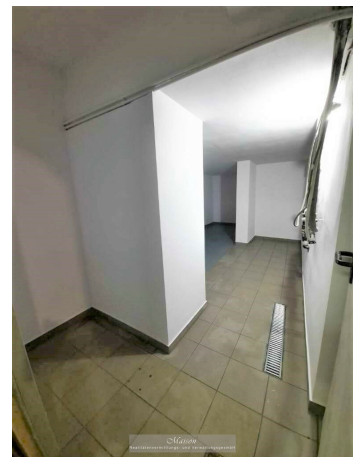
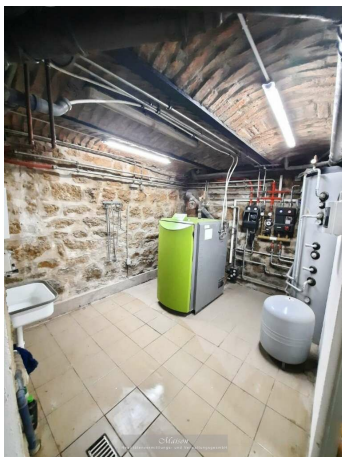


Maison

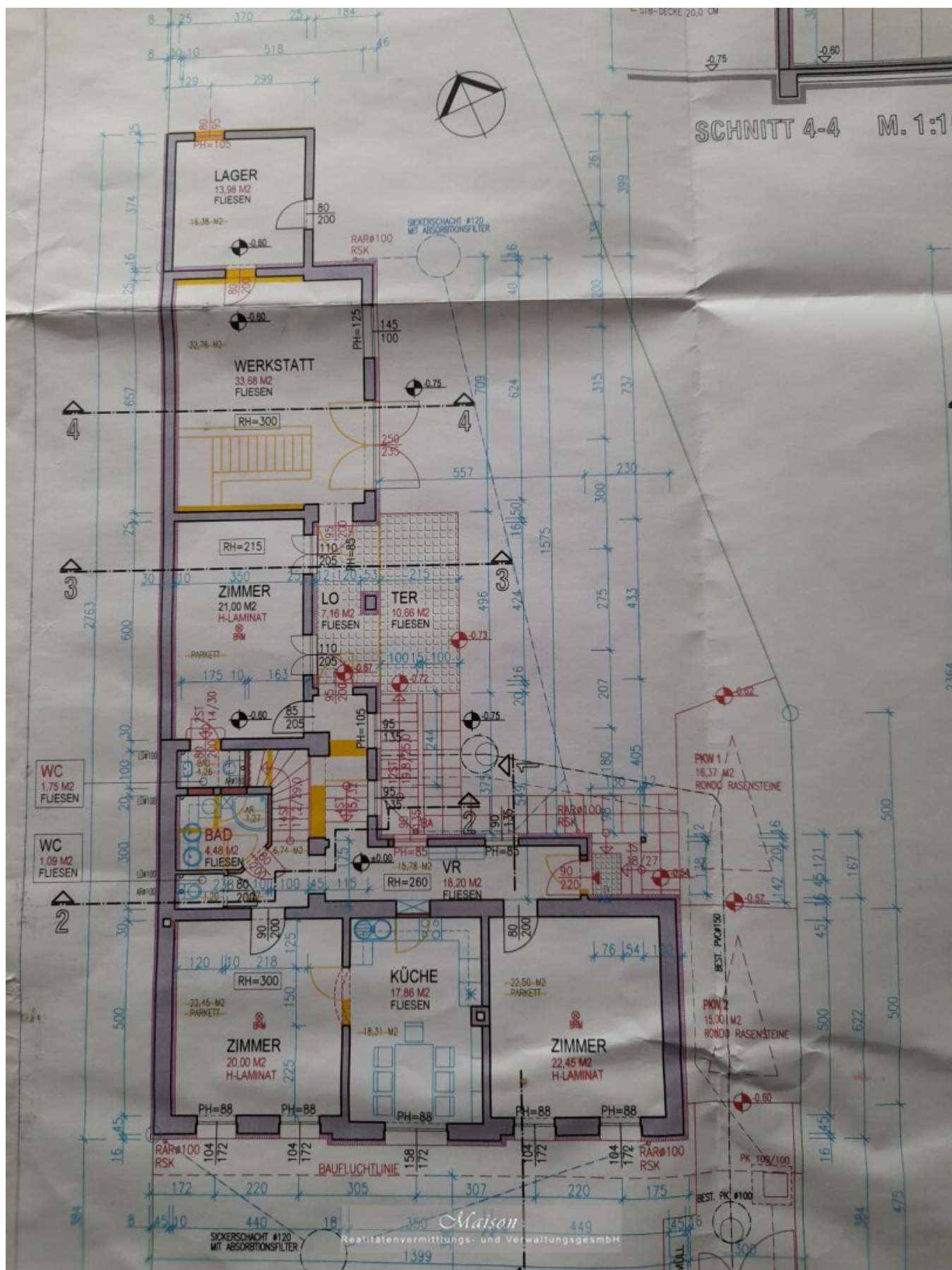


Maison
Reparatur- und Verlegeteam

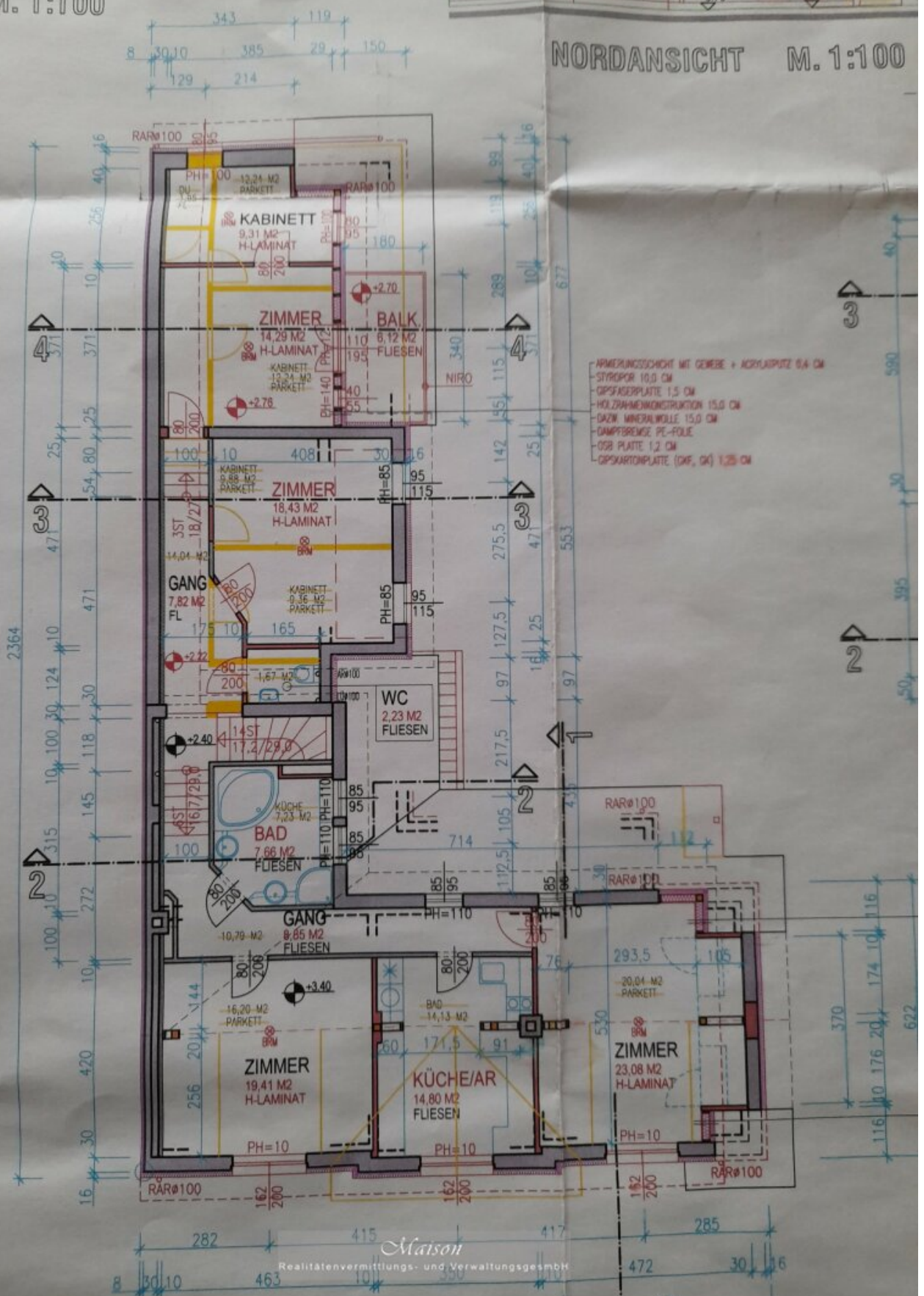








NORDANSICHT M. 1:100



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem traumhaften Ein-bis Zweifamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Leobersdorf, Niederösterreich. Diese beeindruckende Immobilie, die sich in einer zentralen Lage befindet, bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch einen Lebensstil voller Komfort und Lebensqualität.

Die zum Verkauf stehende Immobilie kann als Ein- bzw. als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, mit einer Garage (derzeit als Lagerraum genutzt), einem Stellplatz, einem kleinen Keller, 1 Balkon, eine Terrasse mit Granit belegt. Der Innenhof ist gepflastert und auch ein Gemüsegarten ist vorhanden.

Das Haus wurde vollständig renoviert und erstrahlt in neuem Glanz. Hochwertige Materialien wie Fliesen, Parkett und Granit verleihen den Räumen eine elegante Note.

Der kleinere, straßenseitige Teil des Hauses ist ein Baujahr 1920, komplett saniert, Massivbauweise, der größere, hintere Teil wurde 2017 angebaut und beide Teile sind modern ausgestattet. Elektrik wurde 2021 komplett erneuert. Größtenteils Fußbodenheizung über eine Wärmepumpe beheizt, eine Photovoltaikanlage ist vorhanden, die Böden sind mit Parkett, Granit und Fliesen ausgelegt, die Fenster sind aus Kunststoff mit teilweise elektrischen und teilweise mit Handbedienung ausgeführten Außenrollläden.

Das Wohnhaus setzt sich wie folgt zusammen:

5 Schlafzimmer

2 Wohnzimmer

2 Küchen (1 Küche ist komplett neu und optional um 10.000,- zu erwerben)

3 WC s

2 Badezimmer

mehrere Abstellräume

2 separate Eingänge

Diese Immobilie in Leobersdorf ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie Geborgenheit und Lebensfreude schenken wird. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Mit einem Kaufpreis von 580.000,00 € erhalten Sie hier eine großzügige Wohnfläche von 240 m², aufgeteilt auf 7 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als großzügiges Familienheim, als Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Investitionsobjekt – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt.

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer 0664/358 26 75 zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap