

**Exklusives Wohnen im Erstbezug - Moderne
Doppelhaushälfte mit Garten & Terrasse in Leopoldsdorf!**



Objektnummer: 4110

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,09 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	121,35 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	300.000,00 €
Provisionsangabe:	

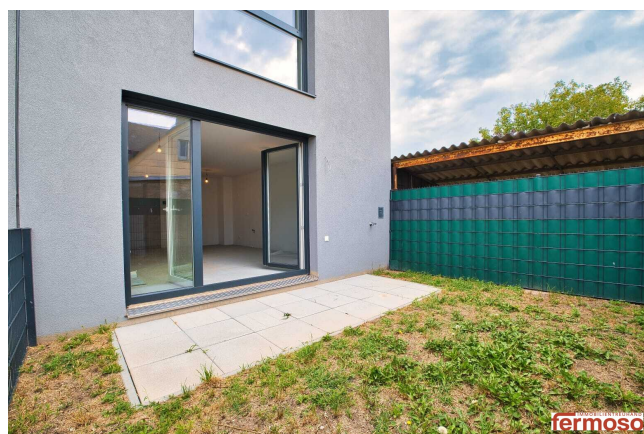
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

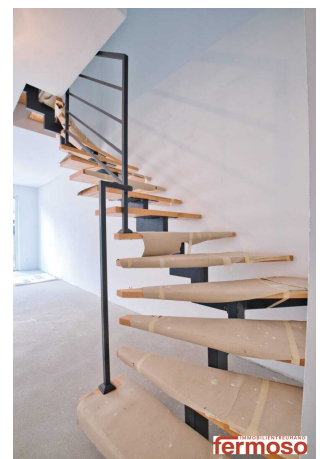
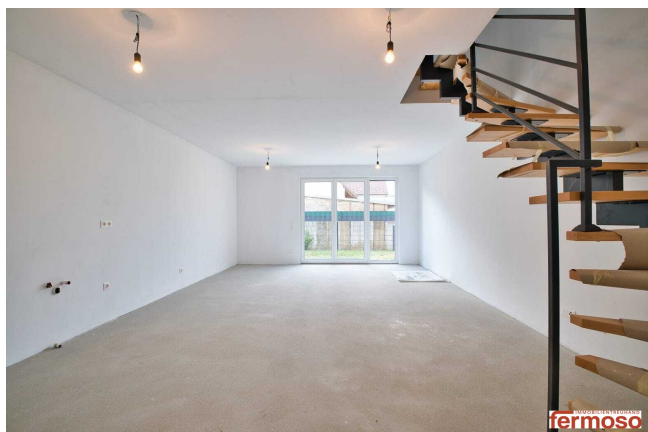
Ihr Ansprechpartner



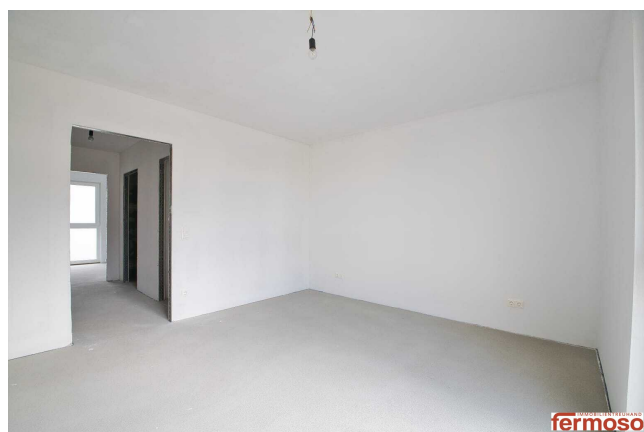
Ilksev Karakas

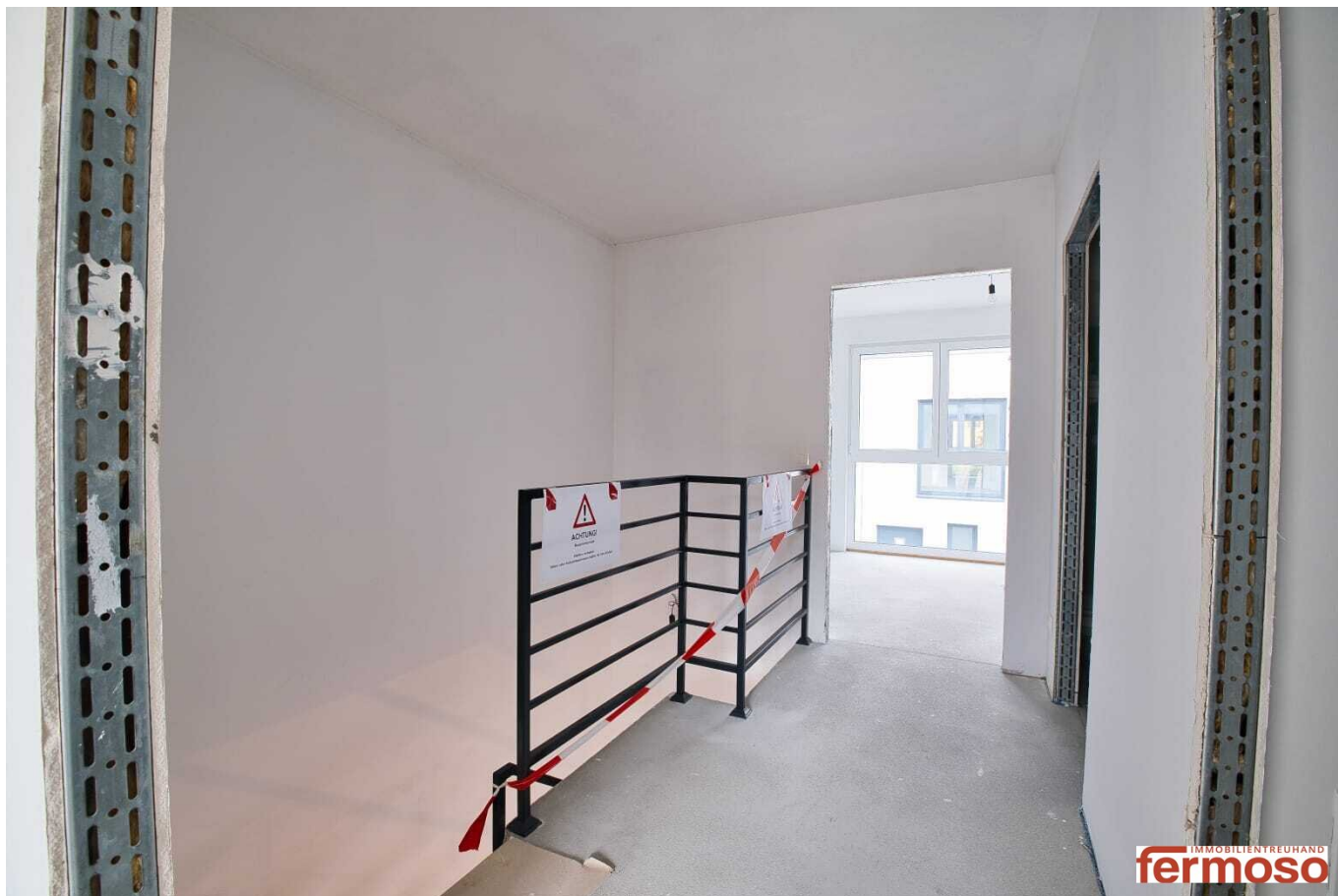
Fermoso Immobilien Treuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10

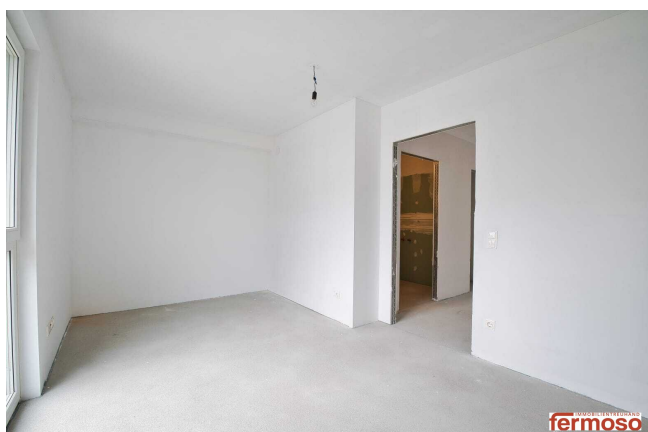










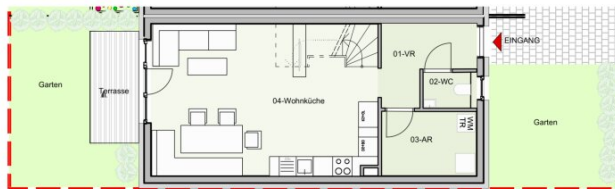




Obergeschoss



Lageplan



Erdgeschoss



Argendi Bauträger GmbH
Winterburggasse 1/1/RO2
1160 Wien
Tel.: +43 676 / 34 16 121
mail: office@argendi.at
web: www.argendi.at



Freiheitssiedlung II 8A
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

Erdgeschoss	
01 Vorraum	5,53m²
02 WC	1,82m²
03 Abstellraum	5,86m²
04 Wohnküche	32,34m²
	45,55m²
Obergeschoss	
05 Gang	4,38m²
06 Zimmer	12,96m²
07 Bad	4,77m²
08 Zimmer	17,45m²
09 Abstellraum	1,98m²
	41,54m²

HAUS 2

Wohnnutzfläche 87,09m²

Gartenterrasse 5,70m²

Garten 31,31m²

Grundstücksfläche 121,35m²

2 Stellplätze



Projekt: 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

Freiheitssiedlung II 8A

Planinhalt EG, OG 1:100, 1:50, 1:20, 1:10

Die Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und sind im Leistungsumfang nicht enthalten!

© 2021, Argendi Bauträger **fermoso** FOTODENTREHAND

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Leopoldsdorf im Marchfeld, dem charmanten Städtchen in Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine traumhafte Doppelhaushälfte, die sich durch ihre moderne Architektur und eine gute Lage auszeichnet.

Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von 103.82m², die sich auf insgesamt vier helle und gemütliche Zimmer verteilt. Mit dem Erstbezug haben Sie die Möglichkeit, das Haus ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und sich Ihren persönlichen Wohnraum zu erfüllen.

Das Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Terrasse, die ebenfalls zum Verweilen und Entspannen einladen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Die Doppelhaushälfte überzeugt nicht nur durch ihre idyllische Lage in einer ruhigen Wohngegend, sondern auch durch ihre perfekte Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

FAKTEN IM ÜBERBLICK:

- moderne Architektur und Ausstattung
- ziegelmassivbauweise
- Getrennte Fundamentplatten
- Ruhelage
- großzügige Wohn-Ess-Küche, 2 Zimmer, familiengerechtes Bad
- eigener Garten
- elektrisch betriebene Rollläden
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung

Details: Leopoldsdorf im Marchfelde bietet die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den

täglichen Bedarf. Die Versorgung mit Ärzten, Apotheke, Schule und Kindergarten ist gegeben. Das Gymnasium Groß-Enzersdorf liegt ca. 4,5 km entfernt, der Zug- und Busbahnhof Siebenbrunn- Leopoldsdorf etwa 3,5 km. Nahegelegene Freizeitanlagen (Schwimmbad, Sportplatz) und Restaurants runden das Bild ab. Sehenswürdigkeiten wie u. a. das Schloss Orth mit wechselnden Ausstellungen sind nicht weit entfernt. Die Orther Inseln, ein Wander-Highlight und das Erholungsgebiet Lobau im Nationalpark Donau- Auen mit seinen vielfältigen Landschaftsformen sind in etwa 15 bis 20 Minuten zu erreichen. Erdgeschoß Das Haus bietet ebenerdig einen großzügigen, licht-durchfluteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche und einem Ausblick auf den Garten und die Gartenterrasse. Zusätzlich befinden sich im EG eine Garderobe, ein WC sowie ein Abstellraum, der auch den Technikurm und Platz für eine Waschmaschine enthält. Jedes Haus hat eine eigene Fundamentplatte, was bewirkt, dass der Körperschall des Nebengebäudes, nicht übertragen wird. Obergeschoß Im ersten Stock des Hauses befinden sich das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer/ Kinderzimmer, ein familiengerechtes Bad mit Platz für Wanne, Waschtisch und WC, sowie ein Abstellraum. Dank des optimalen Grundrisses sind alle Räume zentral begehbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobile persönlich zu zeigen.

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap