

**Preis reduziert!! Große Doppelhaushälfte in Leopoldsdorf
im Marchfeld!**



Terrassenbereich

Objektnummer: 7879

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







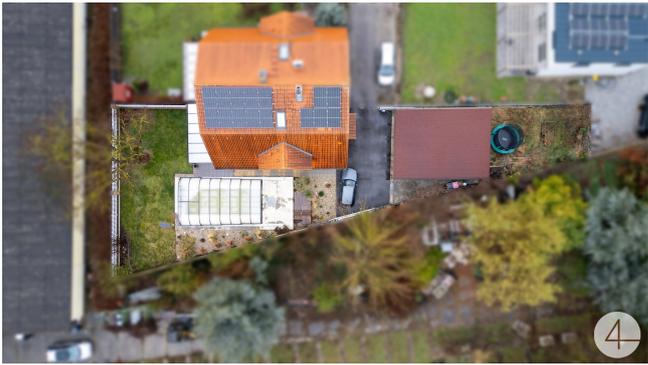








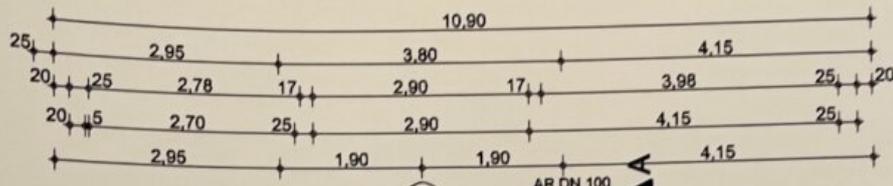




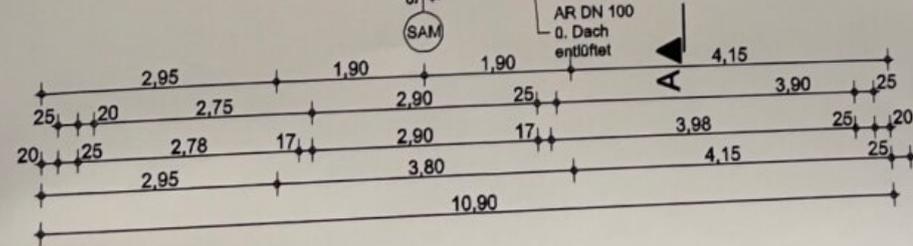
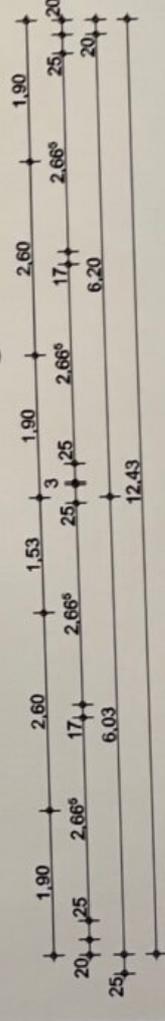
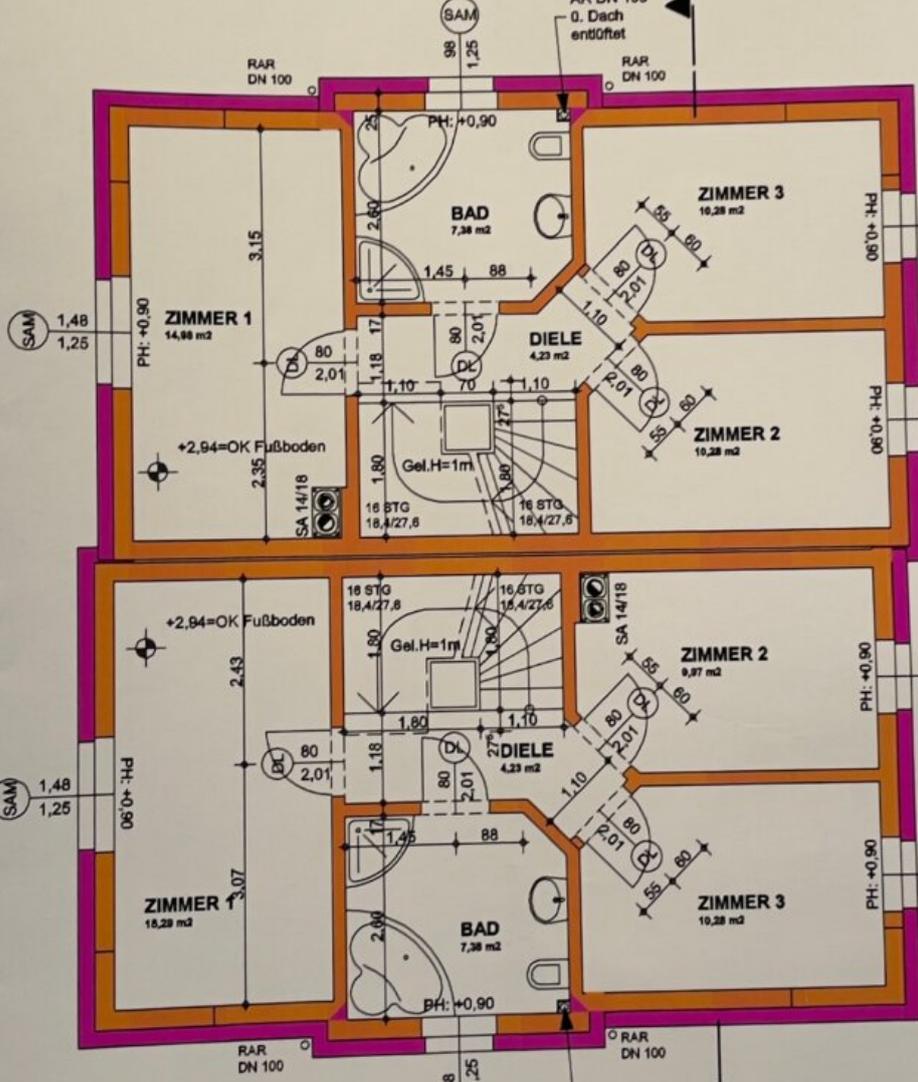
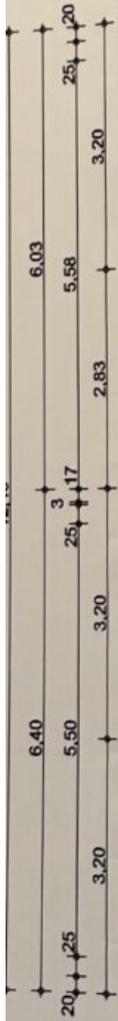




M 1:100



TOP 7	
Wohnnutzfläche OG	47,15 m ²
SUMME	47,15 m ²

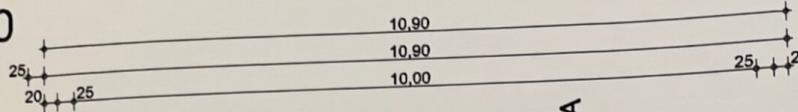


TOP 6	
Wohnnutzfläche OG	47,15 m ²
SUMME	47,15 m ²

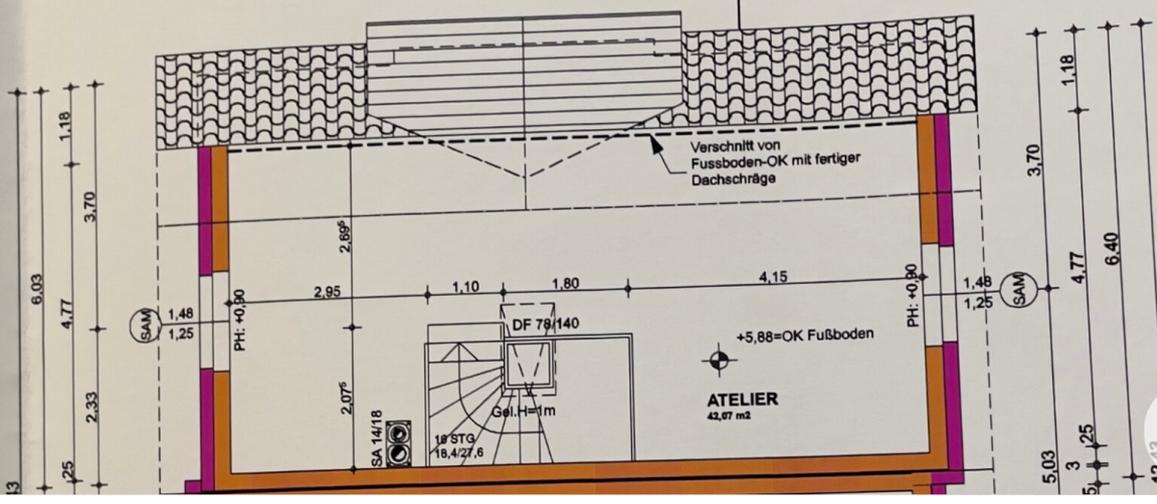


DACHGESCHOSS - TOP 6 / 7

M 1:100



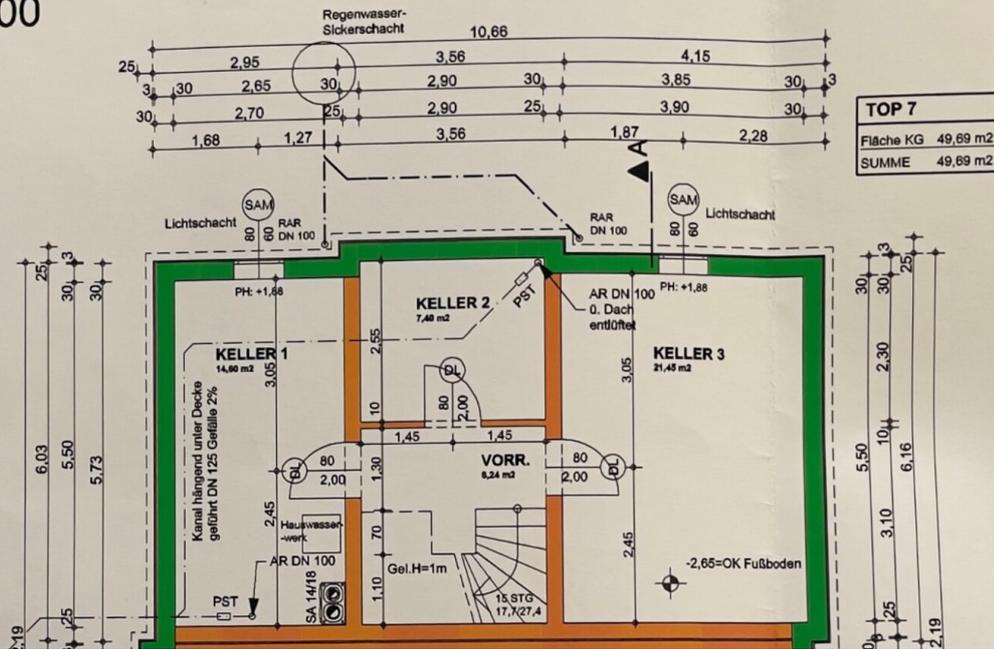
TOP 7	
Wohnnutzfläche DG	42,07 m ²
SUMME	42,07 m ²



4

KELLERGESCHOSS - TOP 6 / 7

M 1:100

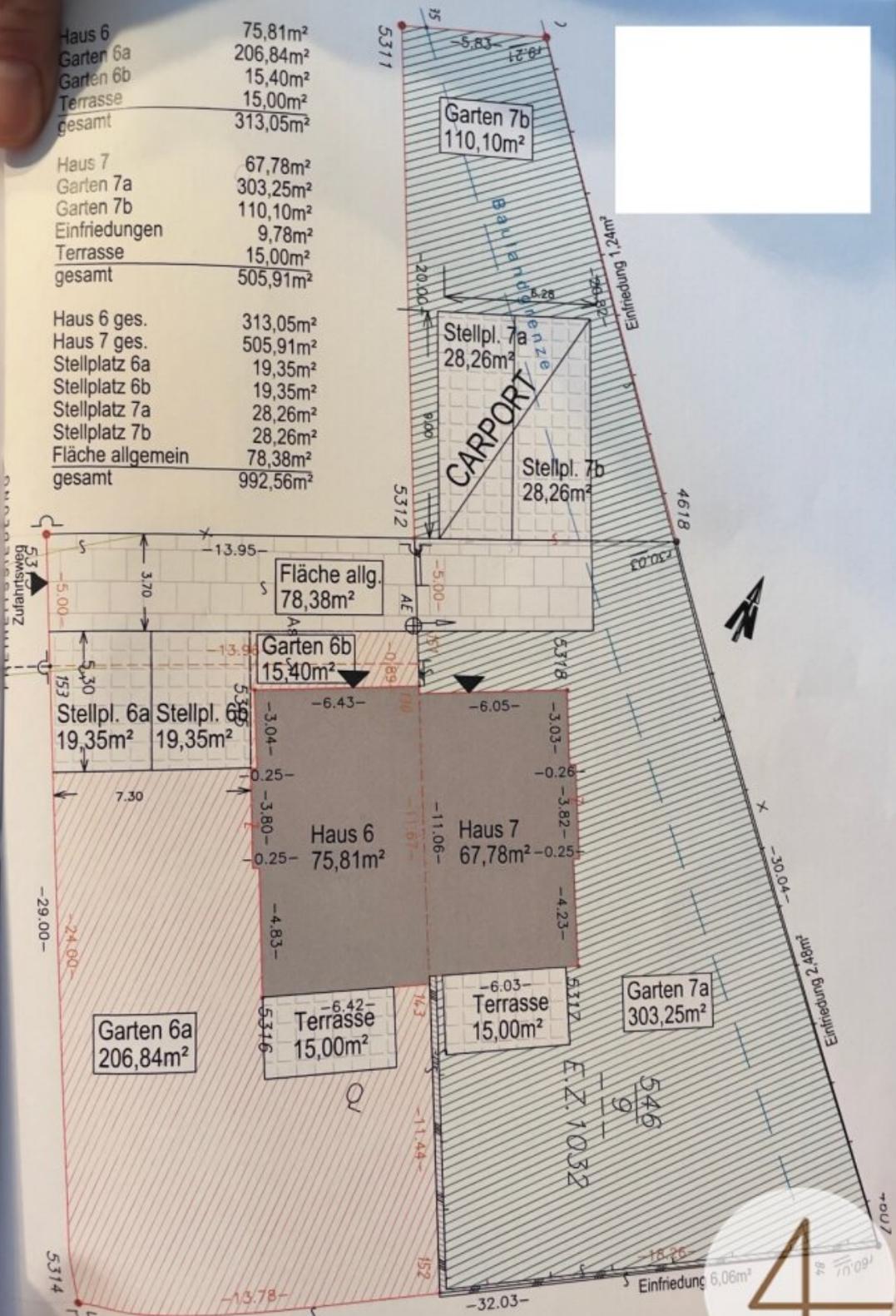


4

Haus 6	75,81m ²
Garten 6a	206,84m ²
Garten 6b	15,40m ²
Terrasse	15,00m ²
gesamt	313,05m ²

Haus 7	67,78m ²
Garten 7a	303,25m ²
Garten 7b	110,10m ²
Einfriedungen	9,78m ²
Terrasse	15,00m ²
gesamt	505,91m ²

Haus 6 ges.	313,05m ²
Haus 7 ges.	505,91m ²
Stellplatz 6a	19,35m ²
Stellplatz 6b	19,35m ²
Stellplatz 7a	28,26m ²
Stellplatz 7b	28,26m ²
Fläche allgemein	78,38m ²
gesamt	992,56m ²



4

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- Moderne Doppelhaushälfte auf einem **505 m2 großen Grund!**
- Massive Bauweise, **Baujahr 2006**
- **Wohnfläche rund 147m2**, bestehend aus 6 **Zimmer**, Wohn.- Essbereich mit Küche, Abstellraum, WC, 5 Schlafzimmer, Badezimmer mit WC sowie ein getrenntes WC
- Keller mit rund 51m2
- Das Carport bietet noch zusätzlich einen Platz für 2 KFZ mit einer Fläche von rund 56m2
- Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Gas
- Photovoltaikanlage mit 6Kw!
- Bezug nach Absprache möglich!

Die Ausführliche Beschreibung:

Die Liegenschaft wurde Ende 2025 eingereicht, Anfang 2006 wurde begonnen zu bauen und 2006 wurde noch bezogen.

Das **Erdgeschoß** ist **zentral begehbar** – der große **Wohn.- Essbereich mit Küche** mit rund 42m2, sowie ein **Abstellraum** ein **getrenntes WC**, welche durch den Vorraum aus erschlossen sind.

Im **Obergeschoß** befinden sich **drei Schlafzimmer** mit rund 14m², 10m² und 10m² sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC!

Im Dachgeschoss befinden sich noch weitere zwei Zimmer aufgeteilt auf einer Fläche von rund 35m².

Die **Beheizung** und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas Kombitherme!

Ein **Ortswasseranschluss** ist vorhanden.

Leopoldsdorf im Marchfeld bietet eine vielfältige Infrastruktur, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität sichert.

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:**

- *Landeskindergarten Leopoldsdorf im Marchfeld:* Bietet Betreuung für Kinder im Vorschulalter.
- *Landeskindergarten Breitstetten:* Versorgt den Ortsteil Breitstetten mit Kindergartenplätzen.

- **Schulen:**

- *Volksschule Leopoldsdorf im Marchfeld:* Grundschule für die jüngsten Schüler.
- *Sportmittelschule Leopoldsdorf:* Weiterführende Schule mit sportlichem Schwerpunkt.

- **Musikschule:**

- *Musikschule Leopoldsdorf:* Fördert die musikalische Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.

- **Öffentliche Bücherei:**

- Bietet Zugang zu einer Vielzahl von Büchern und Medien für alle Altersgruppen.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:**

- *Dr. Helga Raidl:* Allgemeinmedizinerin in der Kirchengasse 30.
- *Dr. Martin Rupp:* Allgemeinmediziner am Rathausplatz 3.
- *Dr. Regina Hofer:* Zahnärztin in der Getreidegasse 30.
- *Dr. Antonio Martins Da Cunha:* Kinderfacharzt im Wienerweltenweg 5.

- **Apotheke:**

- *Raffael Apotheke:* Versorgt die Bevölkerung mit Medikamenten und pharmazeutischer Beratung.

- **Physiotherapie:**

- *Stefan Schroeren*: Physiotherapeut im Sonnenweg 16.
- *Veronika Schroeren*: Physiotherapeutin ebenfalls im Sonnenweg 16.

- **Tierärzte:**

- *Fachtierarzt für Kleintiere*: Praxis in der Fasangasse 8.
- *Fachtierarzt für Kleintiere Breitstetten*: Praxis in Breitstetten 61.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:**

- *BILLA*: Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf.
- *HOFER*: Discounter mit breitem Sortiment.
- *SPAR*: Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf.

- **Lokale Geschäfte:**

- *GZZF (Gasthaus zur Zuckerfabrik):* Traditionelles Gasthaus in der Gemeinde.
- *Rathauswirtin:* Gasthaus mit Mittagsmenüs
- *Cafe schau vorbei:* Café und Bäckerei für gemütliche Stunden.
- *Frisiersalon Xandi:* Friseursalon im Ortsteil Breitstetten.
- *HAIR & MORE Salon Alexandra und Marlene Orth:* Friseursalon & Nagelstudio in Leopoldsdorf.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Busverbindungen:**

- **Linie 541:** Diese Buslinie verbindet den Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf mit Schönhof im Marchfeld und hält dabei an mehreren Stationen in Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Linie 545:** Diese Linie verkehrt zwischen Orth an der Donau und Gänserndorf Busbahnhof, mit Zwischenhalten in Leopoldsdorf im Marchfeld.

Bahnverbindungen:

- **Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf:** Dieser Bahnhof liegt an der Marchegger Ostbahn und bietet regelmäßige Verbindungen:
- **R81 Marchegger Ostbahn:** Ab dem 10. Dezember 2023 verkehrt die Linie R81 täglich im Stundentakt zwischen Wien Hauptbahnhof und Marchegg, mit Halt in Siebenbrunn-Leopoldsdorf.
- **Linie REX8:** Diese Züge verbinden Wien Hauptbahnhof über Wien Stadlau und Marchegg mit dem Hauptbahnhof in Bratislava. Aufgrund von Bauarbeiten ist der grenzüberschreitende Verkehr auf dieser Strecke bis voraussichtlich 5. Juli 2025 unterbrochen. Aktuelle Informationen zu den Bauarbeiten finden Sie hier: [Informationen zu Bauarbeiten Wien – Marchegg – Bratislava](#)

Auto:

- **Straßenanbindung:**
 - Leopoldsdorf im Marchfeld ist über die Bundesstraße gut an das Straßennetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze in etwa 15 Minuten ermöglicht.

Diese umfassende Infrastruktur macht Leopoldsdorf im Marchfeld zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

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.