Moderne Doppelhaushälften im Erstbezug zum Top Preis

Objektnummer: 960/71905

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	31,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	280.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Aschauer

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

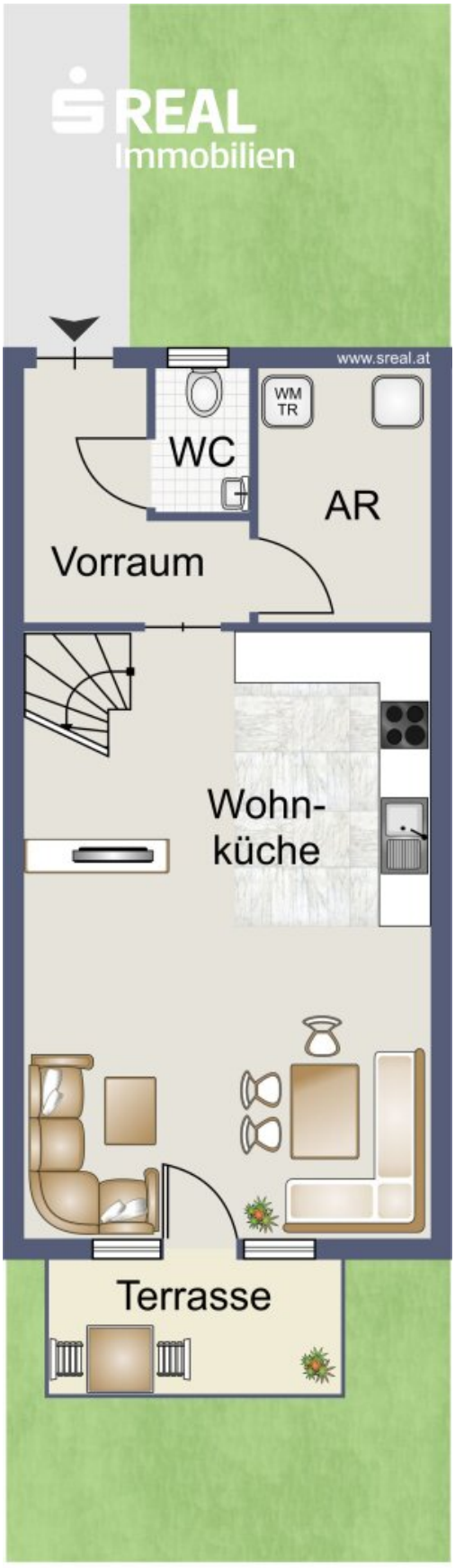
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

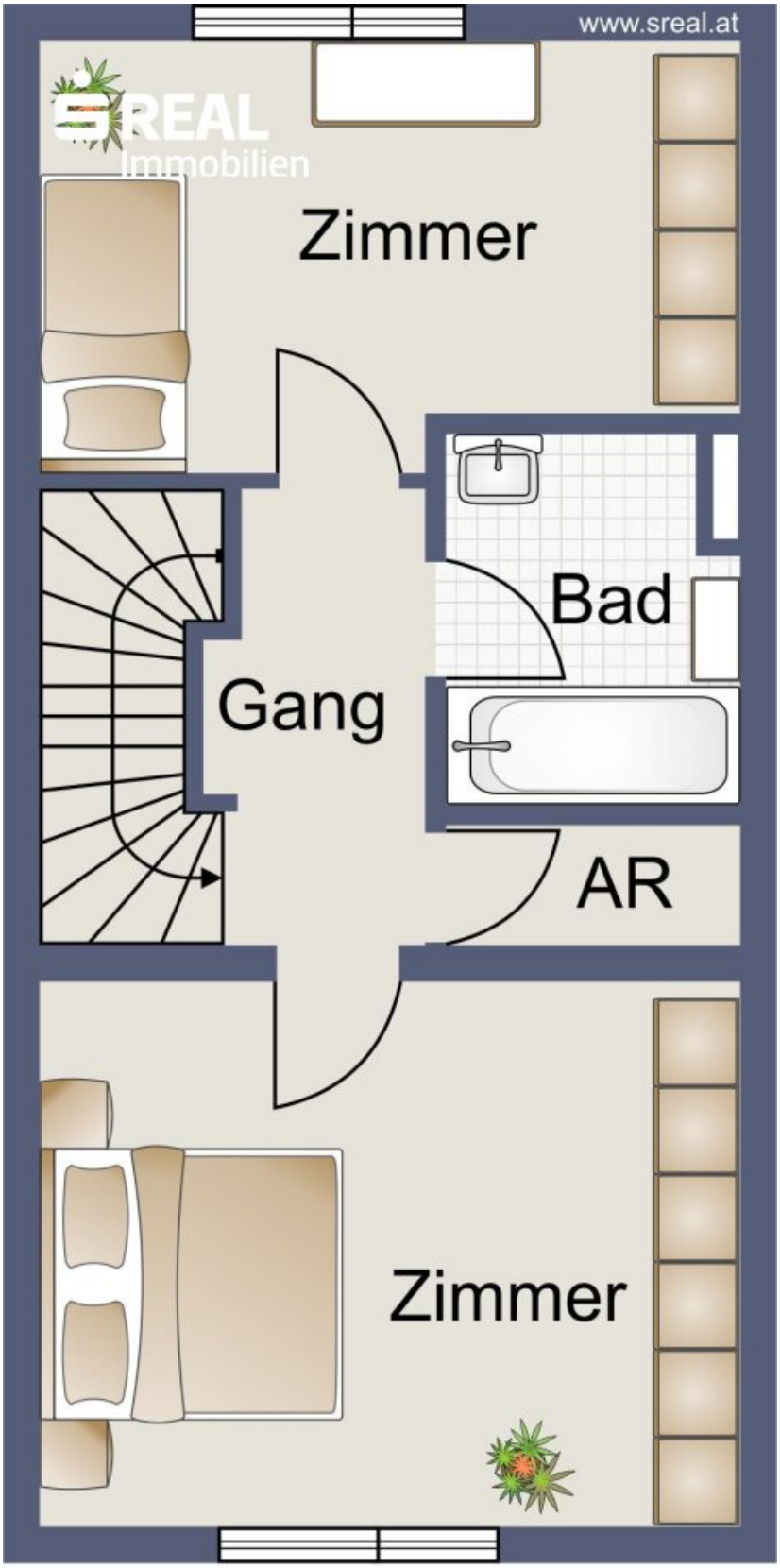
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

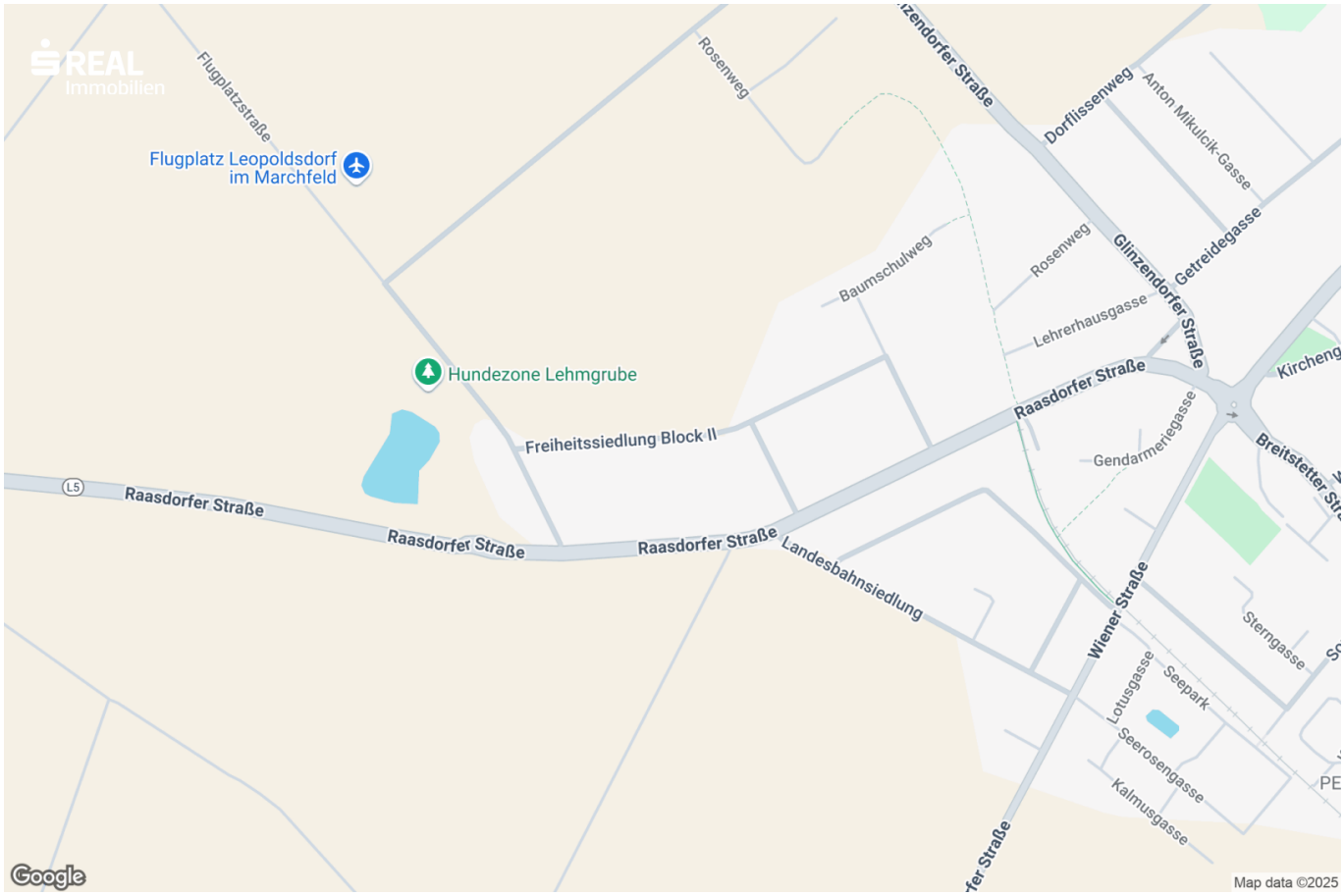
REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss


REAL
Immobilien
Flugplatzstraße
Rosenweg
Glinzendorfer Straße
Dorflissenweg
Anton Mikulcik-Gasse
Flugplatz Leopoldsdorf
im Marchfeld
Baumschulweg
Rosenweg
Getreidegasse
Glinzendorfer Straße
Lehrerhausgasse
Hundezone Lehmgrube
Raasdorfer Straße
Kirchengasse
Freiheitssiedlung Block II
Gendarmeriegasse
Breitstetter Straße
L5
Raasdorfer Straße
Raasdorfer Straße
Raasdorfer Straße
Landesbahnsiedlung
Wiener Straße
Sterngasse
Lotusgasse
Seepark
Seerosengasse
Kalmusgasse
Google
Map data ©2025

Objektbeschreibung

Eigentum statt Miete in Leopoldsdorf im Marchfeld - noch **3** Doppelhaushälften belagsfertig verfügbar:

Schlüsselfertige Variante gegen Aufpreis möglich:

- Haus 1 (ca. 104 m²): **€ 46.800**
- Haus 2 (ca. 87 m²): **€ 39.150**
- Haus 3 (ca. 87 m²): **€ 39.150**

Hier finden Sie die Gelegenheit **leistbares Eigentum** nur in naturnaher Umgebung nur ca. 20 Autominuten der Stadtgrenze von Wien zu erwerben.

- moderne Architektur und Ausstattung
- Ziegelmassivbauweise
- getrennte Fundamentplatten
- großzügige Wohn-Ess-Küche, 3 Zimmer, familiengerechtes Bad
- Elternschlafzimmer mit eigenem begehbaren Schrankraum
- Panoramafenster
- eigener Garten
- elektrisch betriebene Rollläden

- Luftwärmepumpe

- Fußbodenheizung

Haus 2:

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 Technikturm 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 Räum zentral begehbar.

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.

Sollten Sie an dieser attraktiven Gelegenheit Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular um Ihnen die relevanten Unterlagen zukommen zu lassen. Bitte nutzen Sie den 360° Rundgang.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3116702?accessKey=68a3

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an Joklik Katary Richter Rechtsanwälte GmbH & Co KG - Sonderkondition 1,3 % vom Kaufpreis zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexpert:innen melden sich dann umgehend bei Ihnen.

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

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.