

## Moderne Doppelhaushälften im Erstbezug zum Top Preis



**Objektnummer: 960/71903**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	33,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



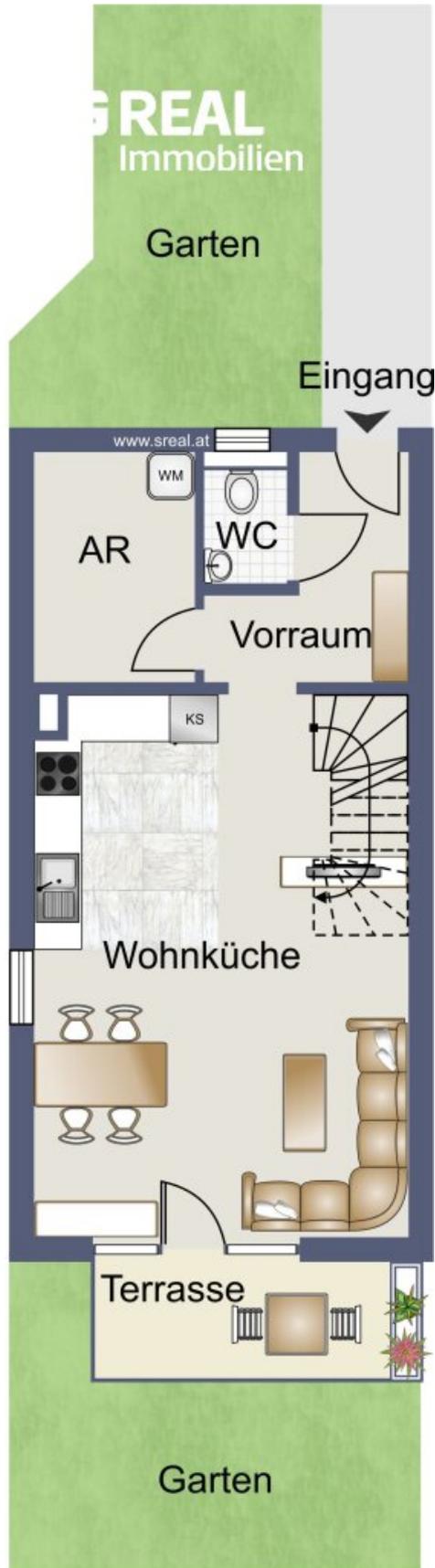
**Thomas Aschauer**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

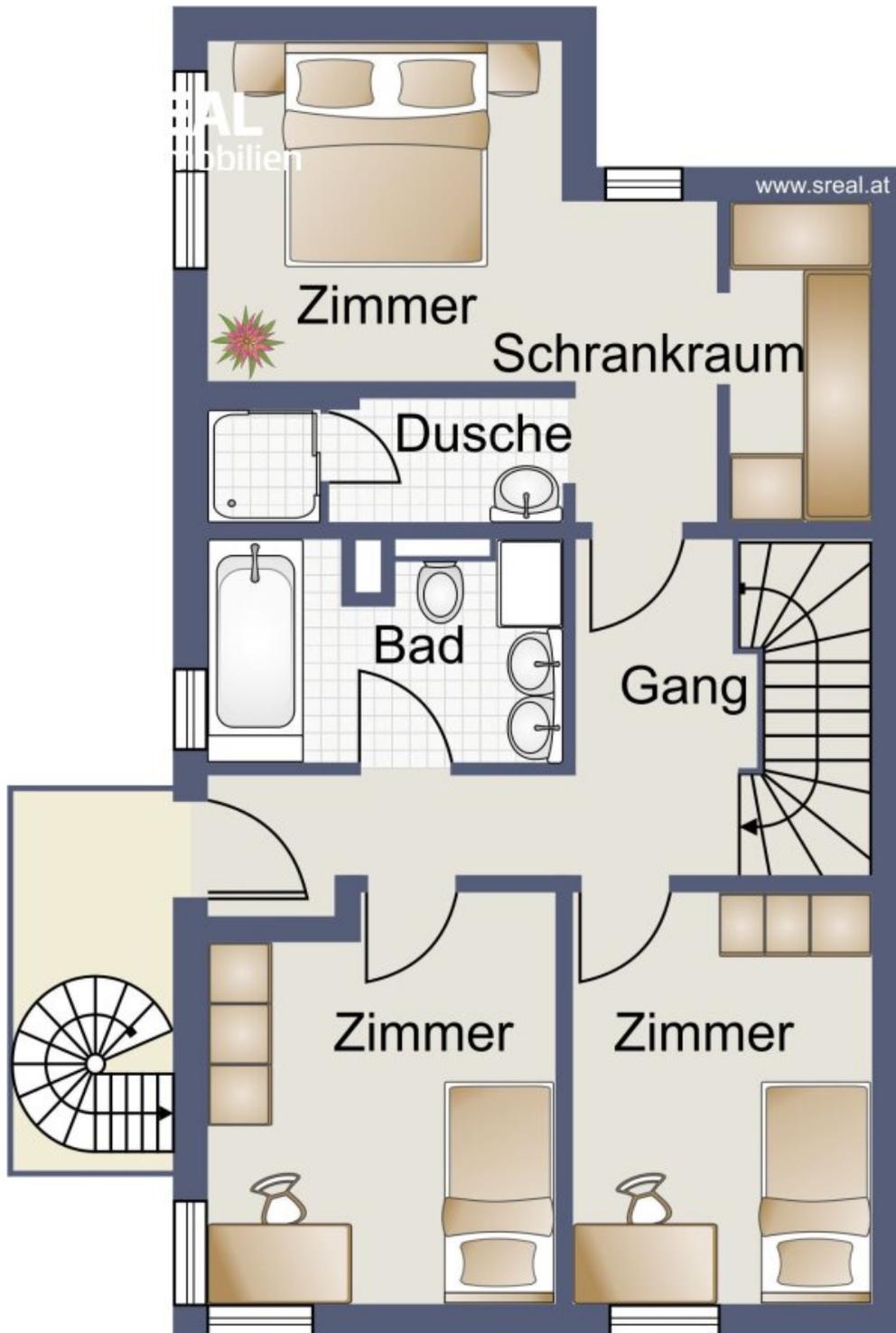




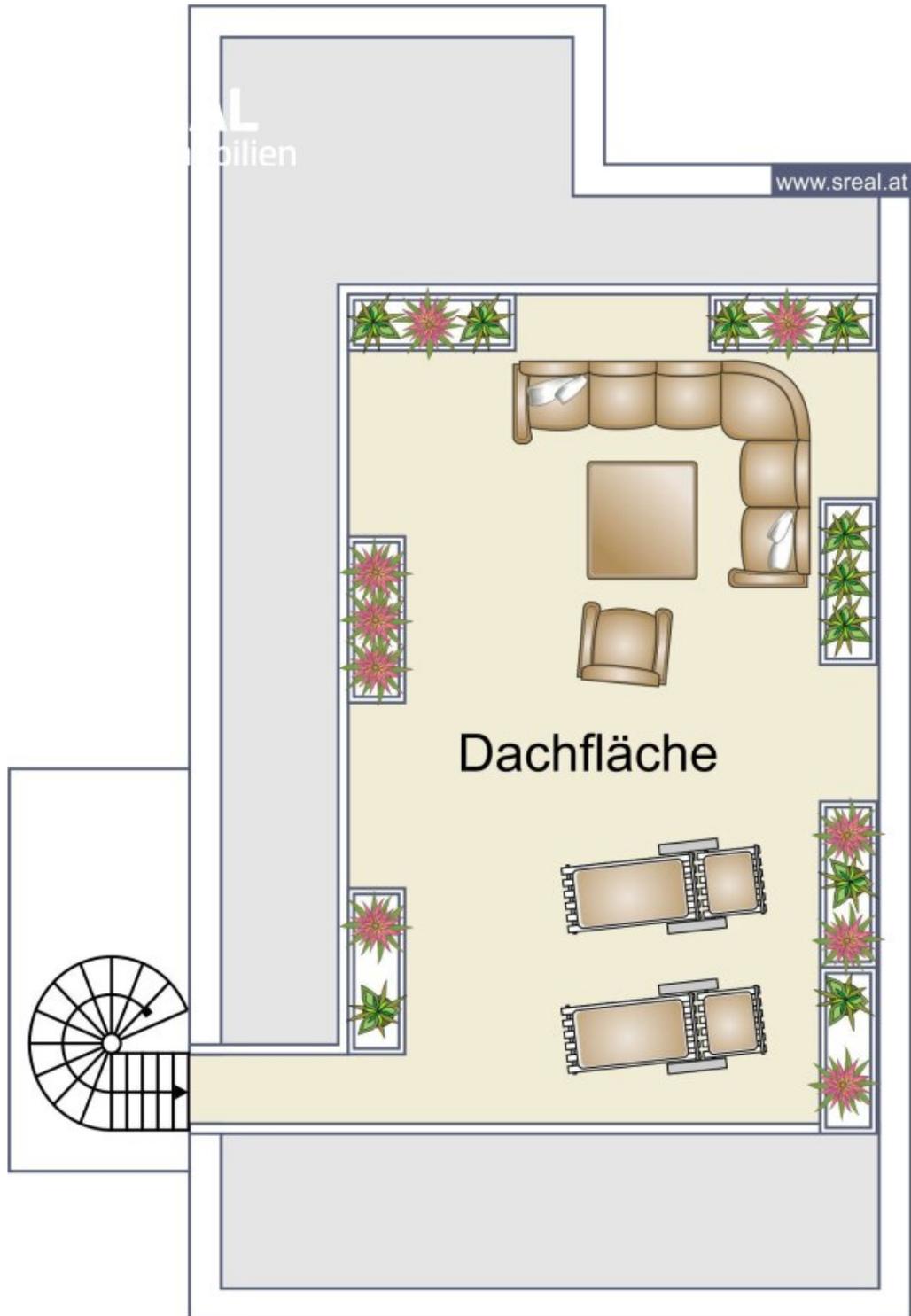




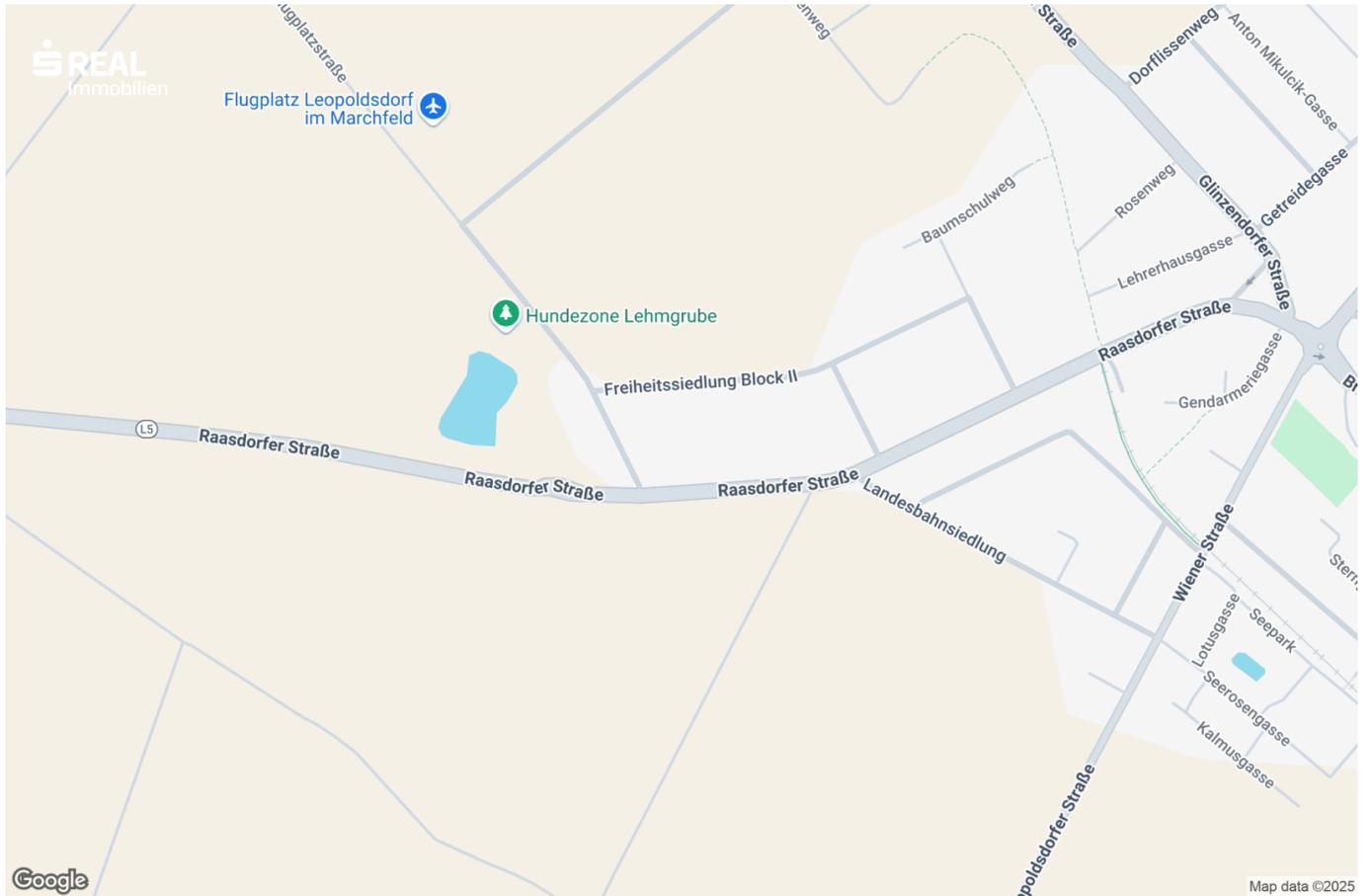
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachterrasse



## Objektbeschreibung

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

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 1 mit toller Dachterrasse:**

**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 mit eigenem Schrankraum und Dusche, zwei weitere Zimmer/ Kinderzimmer, ein familiengerechtes Bad mit Platz für Wanne, Waschtisch und WC. Dank des optimalen Grundrisses sind alle Räume zentral begehbar. Begehbare Dach: Das Haus verfügt über eine, vom Balkon aus erschlossene, begehbare Dachfläche, die sich bestens eignet um Sonnenstunden mit Aussicht zu genießen.

Zwei Stellplätze sind im Kaufpreis bereits inkludiert.

### **Schlüsselfertige Variante gegen Aufpreis möglich:**

- Haus 1 (ca. 104 m<sup>2</sup>): **€ 46.800**
- Haus 2 (ca. 87 m<sup>2</sup>): **€ 39.150**
- Haus 3 (ca. 87 m<sup>2</sup>): **€ 39.150**

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/3116700?accessKey=685c>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://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 Wohn<sup>2</sup> 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.