

**SEHENSWERT ! Ein oder Mehrfamilienhaus in absoluter  
Ruhelage ! Sehr gepflegt !**



Gartenansicht Haus

**Objektnummer: 6547/4027**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	449.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

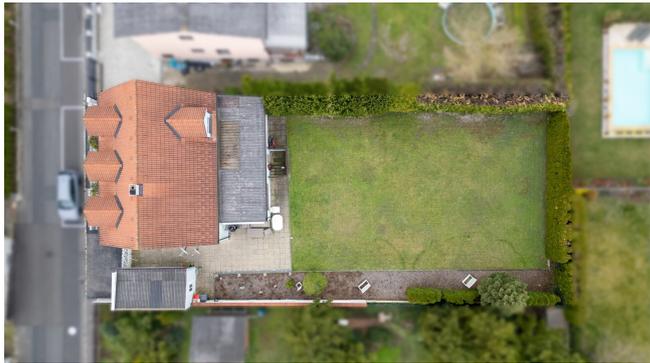


### Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























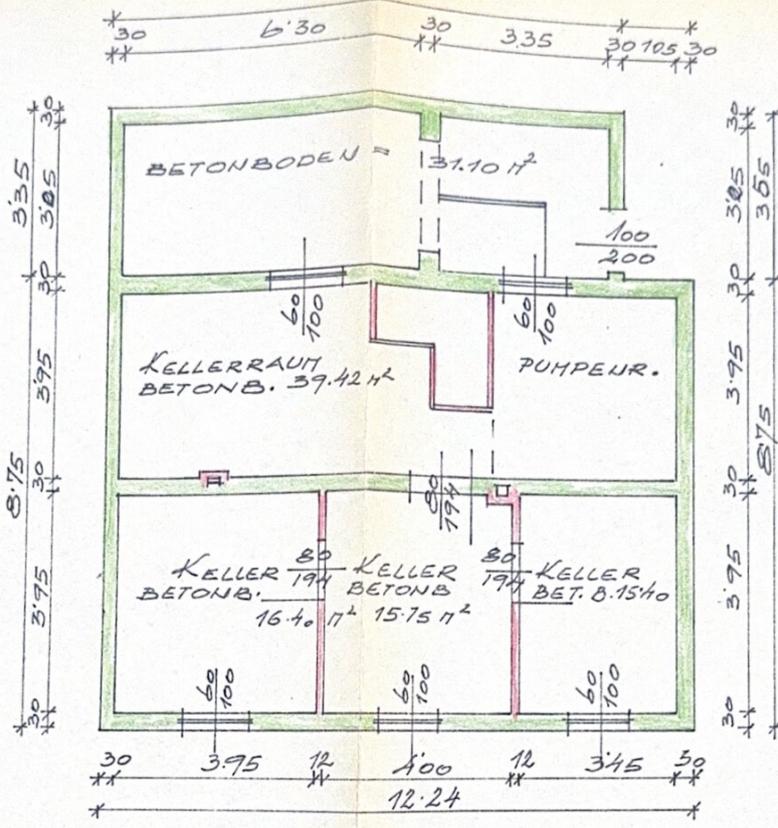




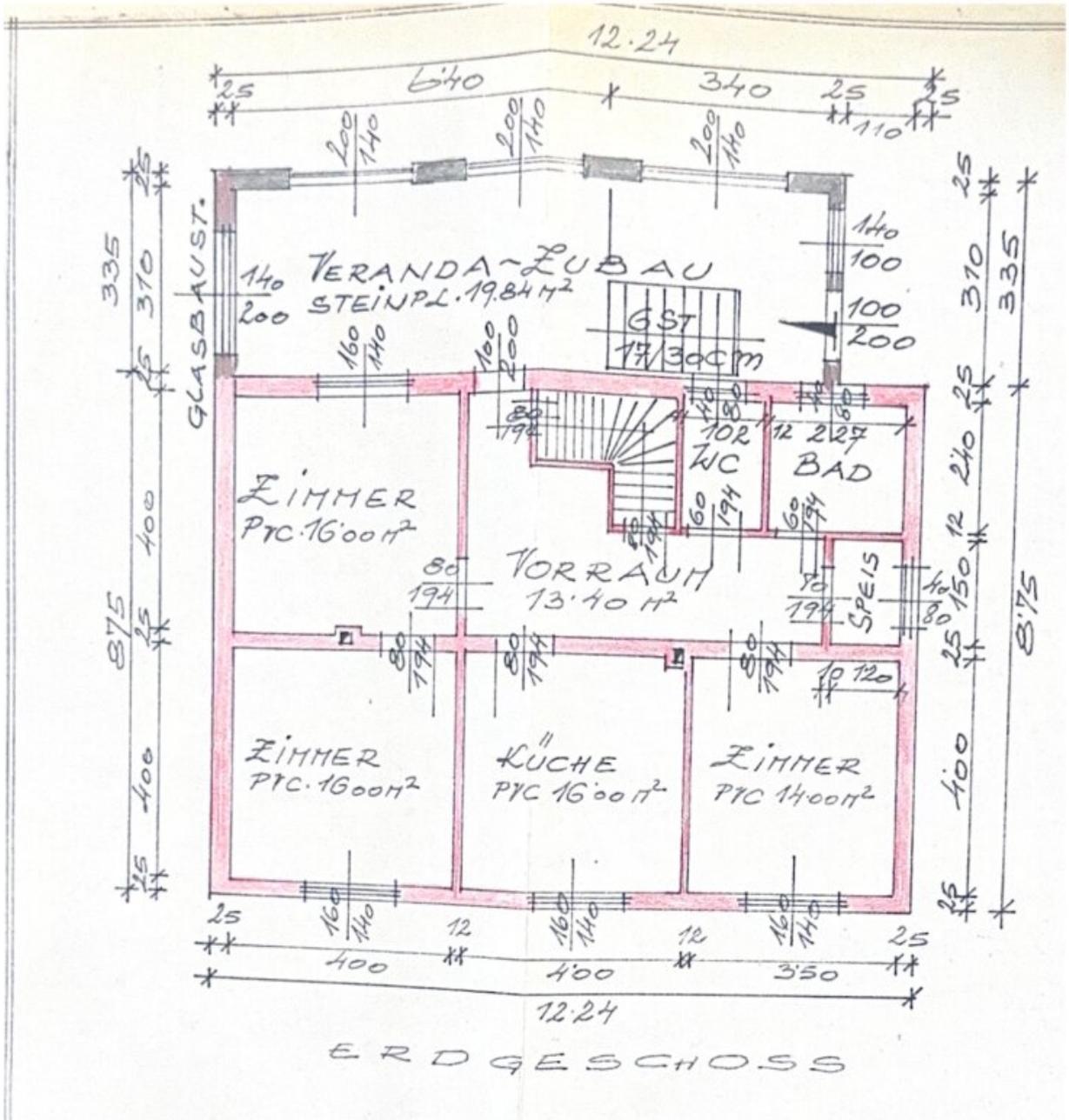




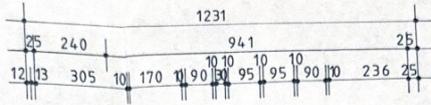
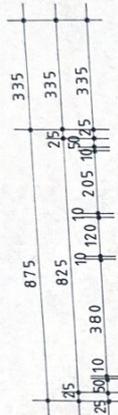
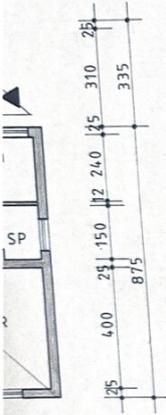




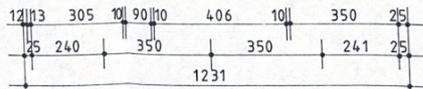
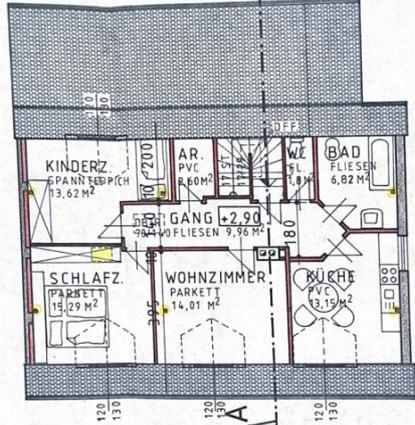
KELLERGEHOSS



00



WOHNFLÄCHE DG.: 77,25 M<sup>2</sup>



100

DACHGESCHOSS M = 1:100

**(A) ERDGESCHOSSDECKE**

PARKETT 1,7 CM  
ESTRICH 5 CM  
TD PLATTEN 45/40  
FERTIGTEILD 25 CM  
DECKENPUTZ 1 CM

**(C) WOHNHAUSAUSSENWAND**

INNENPUTZ 1 CM  
POROTHERM 25 CM  
VWS 6 CM

**(D) DACH-DECKE**

GFK PLATTEN 1,5 CM  
SPARSCHALUNG 2,4 CM  
SPARRN DAZW. WD 2x8 CM  
VOLLSCHALUNG 2,4 CM  
DACHPAPPE  
KONTERLÄTUNG 5/5 CM  
LÄTTUNG 3/5 CM  
DACHDECKUNG BRAMAC  
ALPENDACHSTEIN

**(B) TRENNWÄNDE DG.**

INNENPUTZ 1 CM  
DÜWA 10 CM  
INNENPUTZ 1 CM

**(E) FUSSB. DACHBODEN**

ESTRICH 5 CM  
WÄRMEDÄMMUNG 2x6 CM

**WÄRMESCHUTZ LT. NÖ.BO.**

**(C) AUSSENWAND**

VWS FASSADE 6 CM  
POROTHERM 25 CM  
INNENPUTZ 1 CM

$$D = \frac{0,06}{0,01} + \frac{0,25}{0,24} + \frac{0,01}{0,80} = 2,52 \text{ m}^2 \text{ K / W}$$

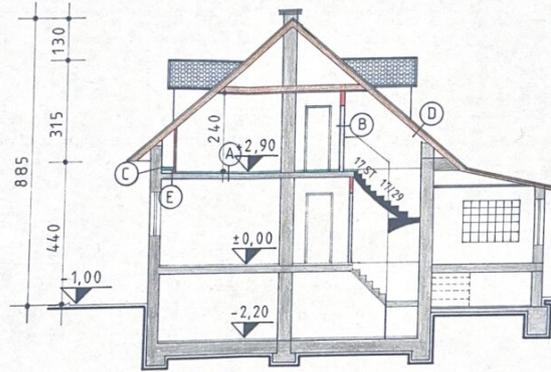
$$k = \frac{1}{2,52 + 0,17} = 0,37 \text{ W / m}^2 \text{ K} \quad 0,50 \text{ W / m}^2 \text{ K}$$

**(D) DACH DECKE**

DACHDECKUNG  
DACHPAPPE  
VOLLSCHALUNG 2,4 CM  
WD FILZ 2 x 8 CM  
SPARSCHALUNG + FOLIE  
GFK PLATTEN 1,5 CM

$$D = \frac{0,025}{0,15} + \frac{0,16}{0,04} + \frac{0,024}{0,15} + \frac{0,015}{0,021} = 4,39 \text{ m}^2 \text{ K / W}$$

$$k = \frac{1}{4,39 + 0,17} = 0,22 \text{ W / m}^2 \text{ K} \quad 0,25 \text{ W / m}^2 \text{ K}$$



**SCHNITT A-A M=1:100**

# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Ein oder Mehrfamilienhaus mit rund 180 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC, 3 Zimmern, Küche, Bad, Abstellraum. Obergeschoss: Vorraum, 3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum, Küche. Keller: Rohzustand, 4 großzügige Räume
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- **Grundstücksgröße rund 764m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)**
- **Gepflegt**
- **Ruhelage**
- **Beheizung via Gas**
- **Massivbauweise**

## Die ausführliche Beschreibung:

Der Erstbau der Liegenschaft erfolgte **1963** – dies betrifft das **Erdgeschoss** und den **Keller**. **1994** wurde das **Dachgeschoss** ausgebaut.

Die Liegenschaft kann über **eine ruhige Straße** betreten werden, vor dem Haus befindet sich noch **ein netter, gepflegter Vorgarten**. Durch das Eingangstor gelangt man in die Liegenschaft. Rechterhand befindet sich **die Garage**, in der **ein PKW Platz findet**. Weiter Richtung Gartentrakt ist linkerhand **der Eingang zum Haus** und ein Stückchen weiter ist **ein separater Abgang in den Keller**.

Durch die Eingangstüre gelangt man in **einen hellen Eingangsbereich**, ein paar Treppen hinauf befindet sich **ein großer Eingangsbereich**, der **vielfältig nutzbar** ist. Weiters geht es durch den Vorraum in das Erdgeschoss, rechts von Ihnen befindet sich **ein Zimmer**, das zu **einem weiteren Zimmer** führt. Geradeaus befindet sich **die erste Küche der Liegenschaft**. Durch den Vorraum sind **ein weiteres Zimmer, ein WC, ein Bad mit Badewanne** und **ein Abstellraum** begehbar. Über die Treppen im Erdgeschoss gelangt man in das Obergeschoss, hier führt **ein zentraler Gang zu allen Zimmern, einem Abstellraum, der Küche, dem Bad mit Badewanne und einem separaten WC**.

**Der Keller kann durch das Erdgeschoss als auch durch den separaten Eingang von außen begangen werden**, er befindet sich allgemein in **einem Zustand, den man als "Rohkeller" beurteilen kann**. Es befinden sich **4 Räume im Keller**, ein **Brunnen versorgt den Garten mit Wasser** und **der Ortswasseranschluss versorgt das Haus mit Wasser**. Ebenso befindet sich im Keller **der Gaszähler und das Brennwertgerät**.

---

#### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

**Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Gaszentralheizung** - welche durch **Radiatoren** für ein angenehmes **Raumklima** sorgen.

**Stromkosten aktuell pro Monat 79,-€**

**Gaskosten aktuell pro Monat 187,-€**

---

Die **Gemeindekosten** teilen sich wie folgt auf (genaue Aufteilung in den Anhängen):

**313,8€ im Quartal**

**Zusätzlich muss noch mit einer Vorschreibung für die Müllbehälter von ca. 100,-€ pro Quartal gerechnet werden.**

---

#### **Infos zum Bauakt und Bewilligungen:**

für die Garage gibt es keine Unterlagen im Bauakt.

---

**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.

- 

- **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 Mittagmenüs

- *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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <8.000m

**Sonstige**

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap