

## **Wohnen im Grünen – Familienhaus mit Obstgarten, Keller und Garage**



**Objektnummer: 54911**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

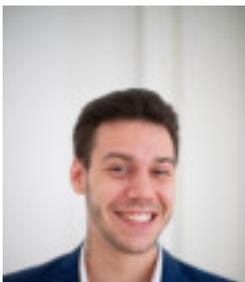
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Wohnfläche:</b>	128,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	75,27 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	719.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

35.000,-EUR Ablöse

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

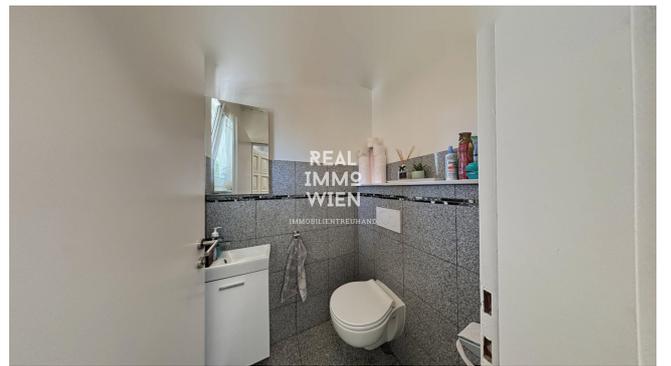
T +4315120488  
H +4366499651213

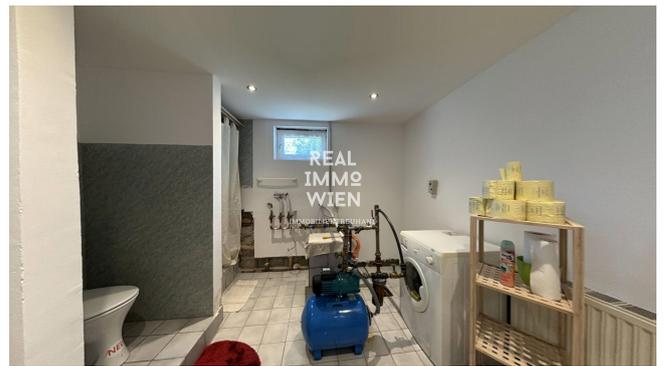


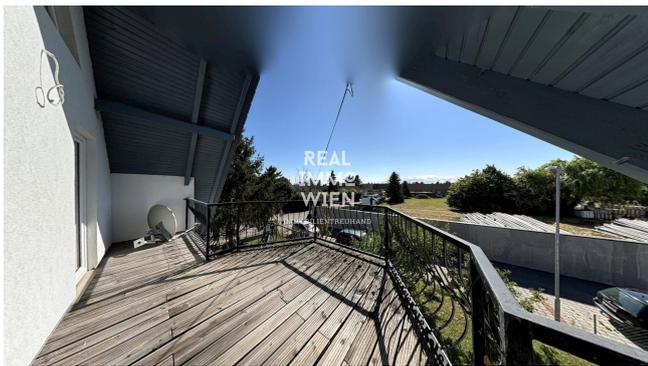












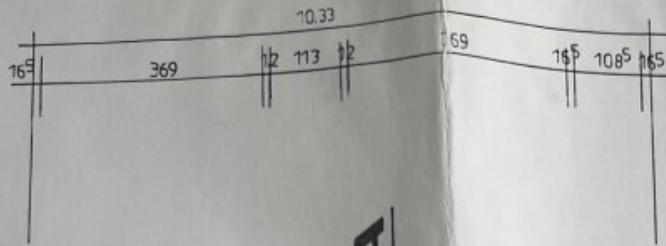
# ERDGESCHOSS



Gr... Fläche  
UFRA  
① GELÄND

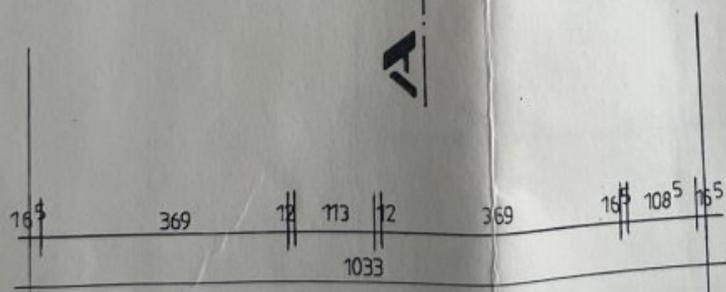
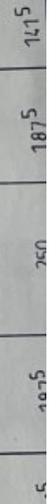
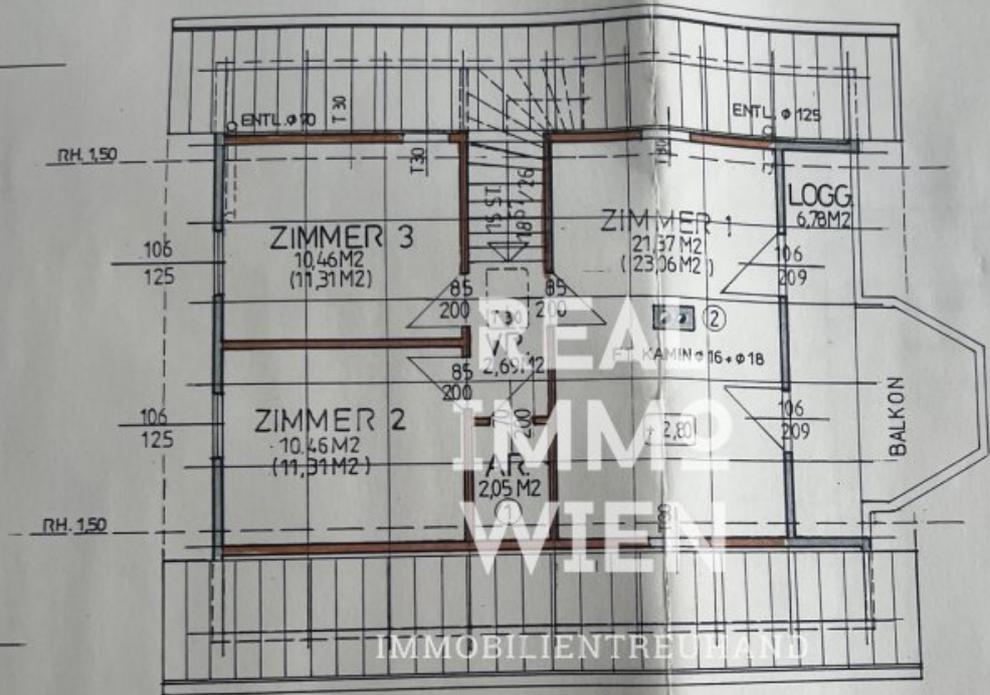
Dieser Plan, ein  
Änderungen, ist  
**END**  
für die Produk-  
tion nicht mög-  
lich!  
Der Leistung  
bestätigten K  
Konstruktion  
technischen F  
Die angege

Datum: 19.9



- ① ENTL. Ü. DACH
- ② PT. LAGE MIT RAU

A



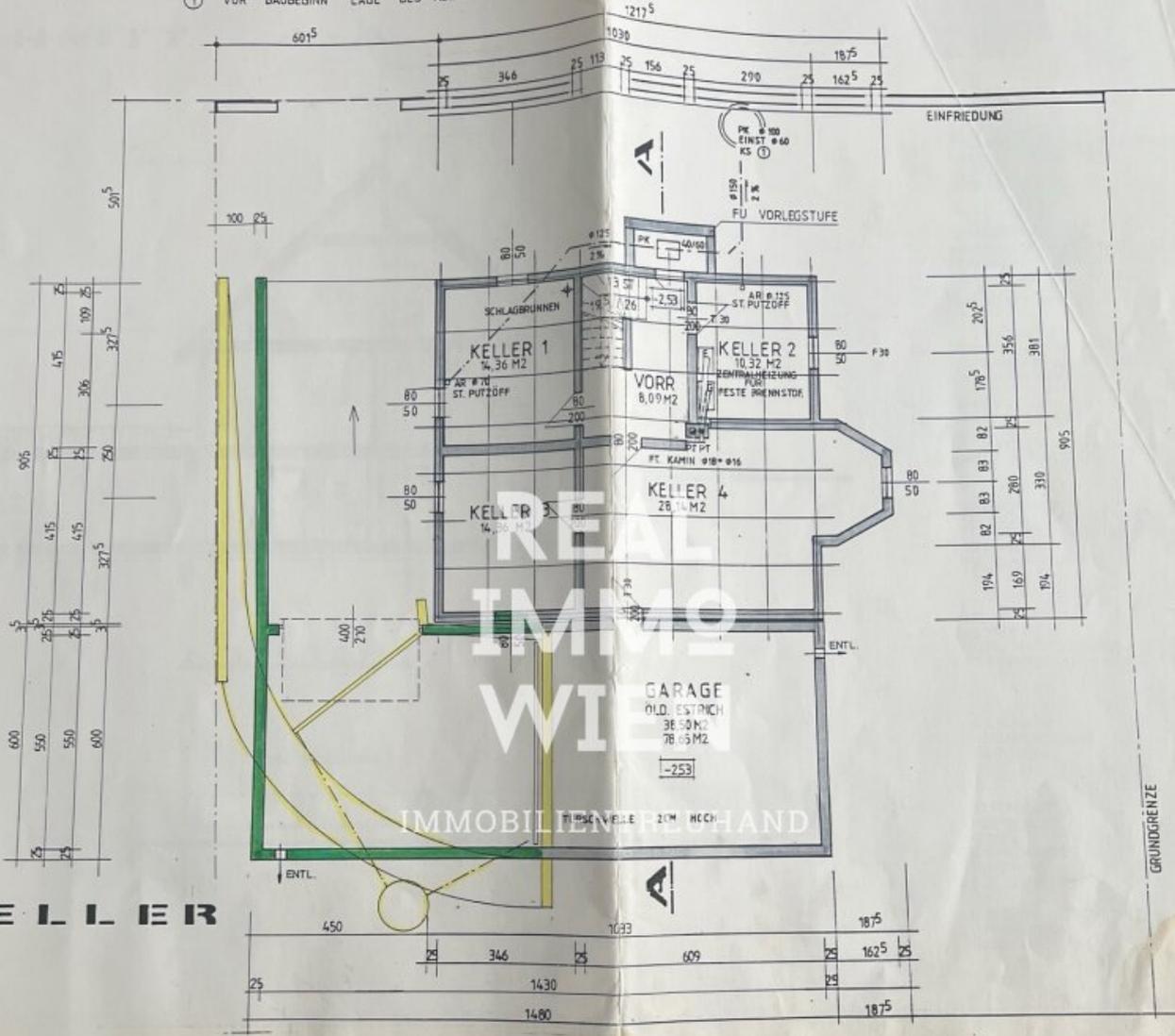
A

**ERDGESCHOSS**

REAL  
IMMO  
WIEN

IMMOBILIENTREUHAND

① VOR BAUBEGINN LAGE DES ABZWEIGERS UND HÖHE DES ORTSKANALS ÜBERPRÜFEN



ELLER

GRUNDGRENZE

## Objektbeschreibung

**Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.**

360°- 3D Besichtigung **Link:**

<https://my.matterport.com/show/?m=NR1fKKktu5L>

Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem Grundstück von rund 619 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128,01 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Ebenen, mit fünf Zimmer verteilt. Das Erdgeschoss umfasst Küche, Vorzimmer, Schlafzimmer, Vorraum und WC. Zusätzlich gehören eine Loggia mit ca. 6,78 m<sup>2</sup>, eine Terrasse, ein großzügiger Vollbetonkeller mit ca. 75,27 m<sup>2</sup> sowie eine Garage mit ca. 38,50 m<sup>2</sup> zum Haus. Im Dachgeschoss befinden sich 3 weitere Schlafzimmer, mit einem Ausgang zu dem Dachboden. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Ein Holzkamin ist in Betrieb und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit einem Vaillant Heizkessel und einem Warmwasserspeicher mit 150 Litern Fassungsvermögen. Im Garten stehen verschiedene Obstbäume wie Apfel, Birne, Zwetschke und Quitten, die den Außenbereich besonders reizvoll machen.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person Name, Telefonnummer und E Mail bearbeiten können.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <7.500m

Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <8.500m

**Sonstige**

Post <500m  
Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap