

**Modernes Traumhaus mit großer Dachterrasse und  
ausgebautem Wohnkeller, Seeblick inklusive!**



**Objektnummer: 1623/79**

**Eine Immobilie von SFP Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,02 m²
<b>Nutzfläche:</b>	189,32 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	125,00 m²
<b>Keller:</b>	53,30 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,79
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

26.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Klein**



























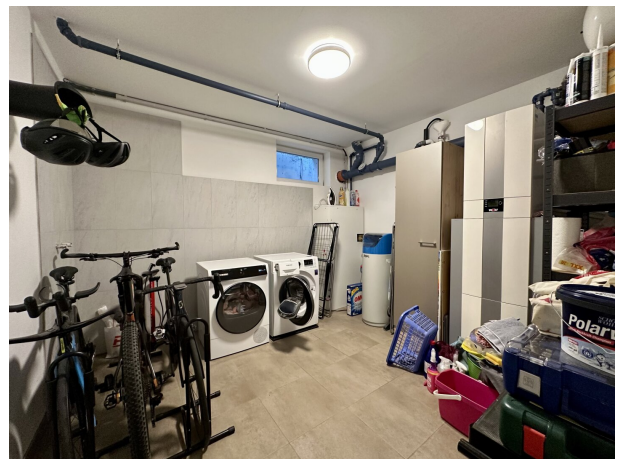










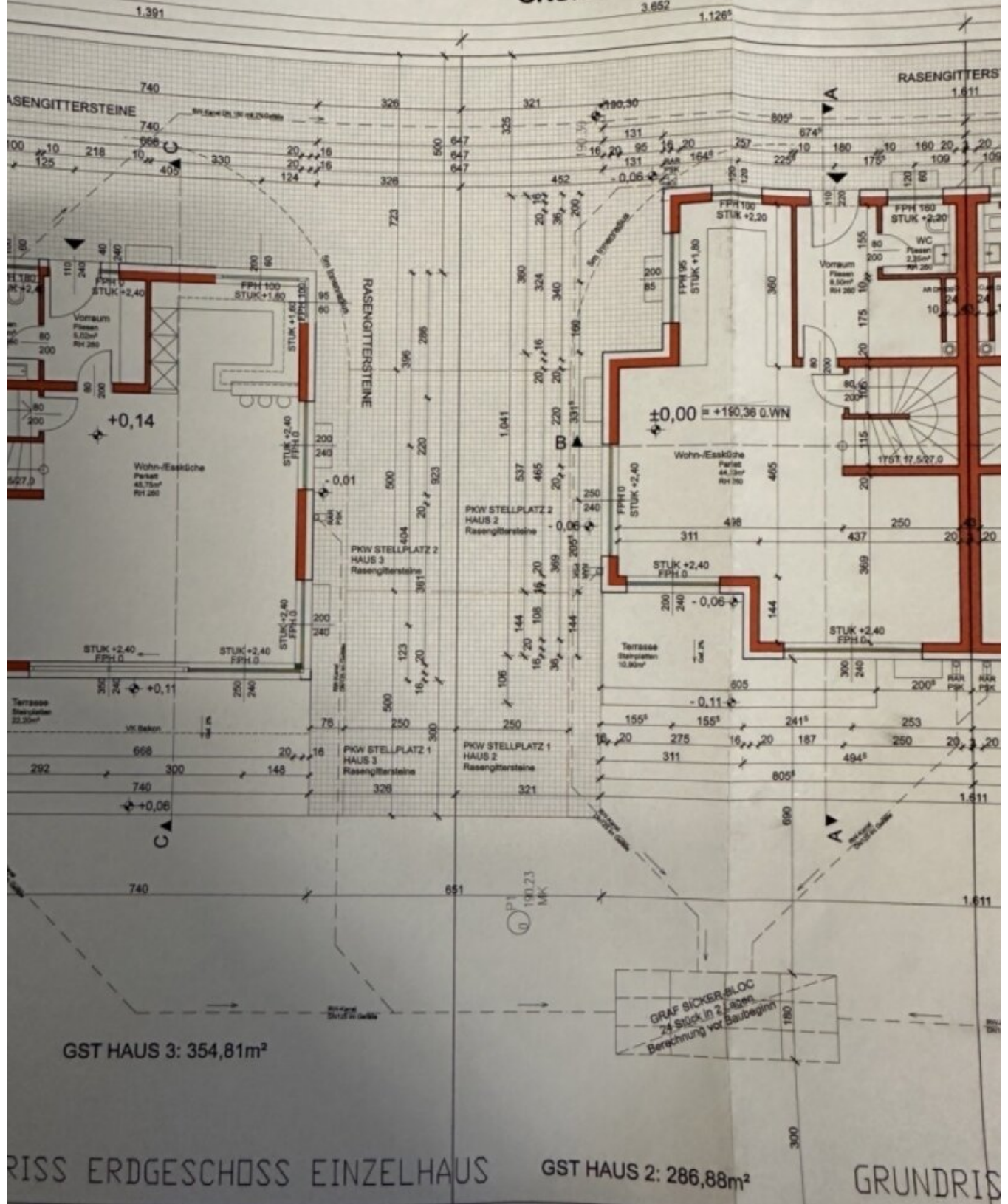








# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



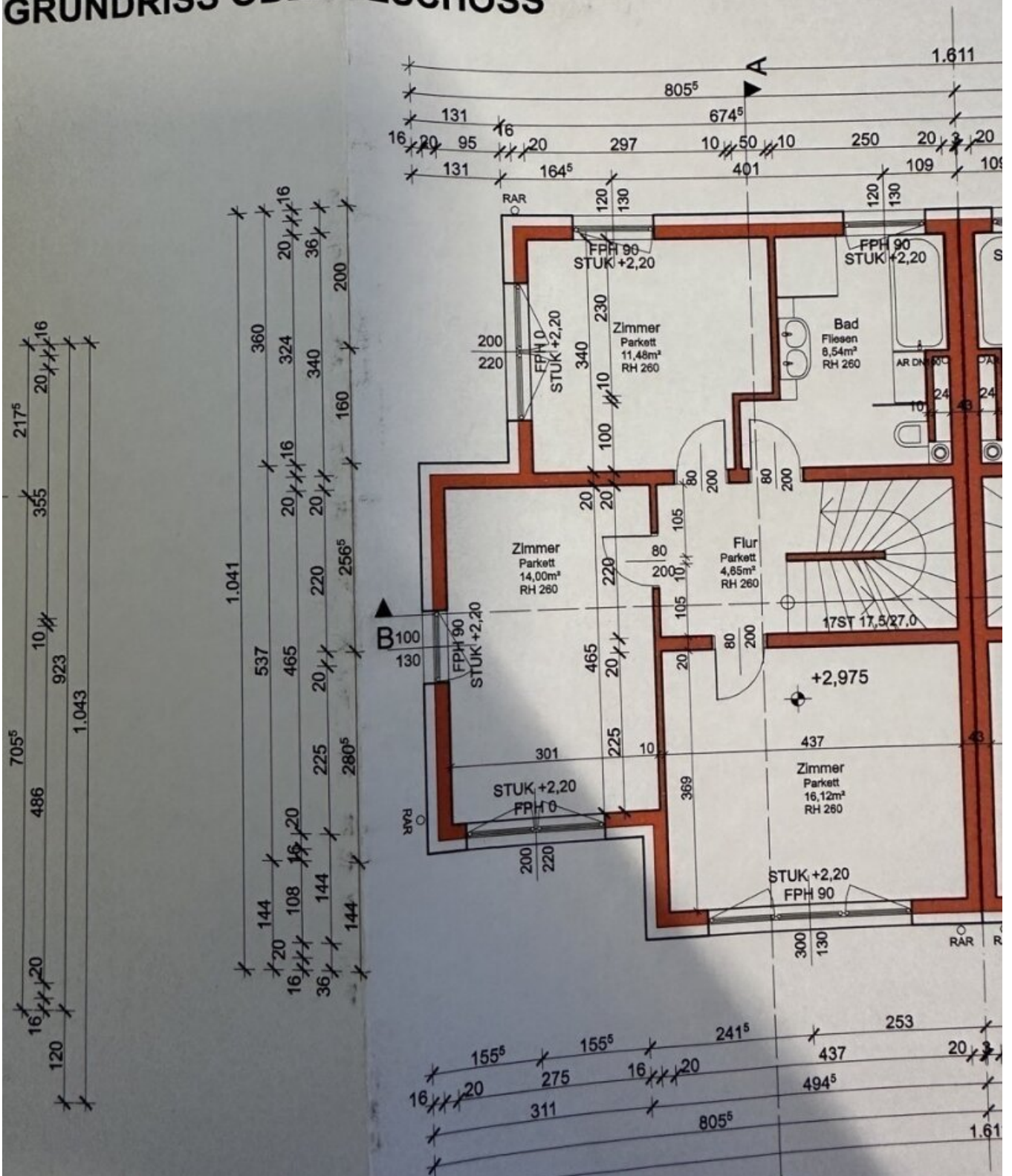
RISS ERDGESCHOSS EINZELHAUS

GST HAUS 2: 286,88m²

GRUNDRISS

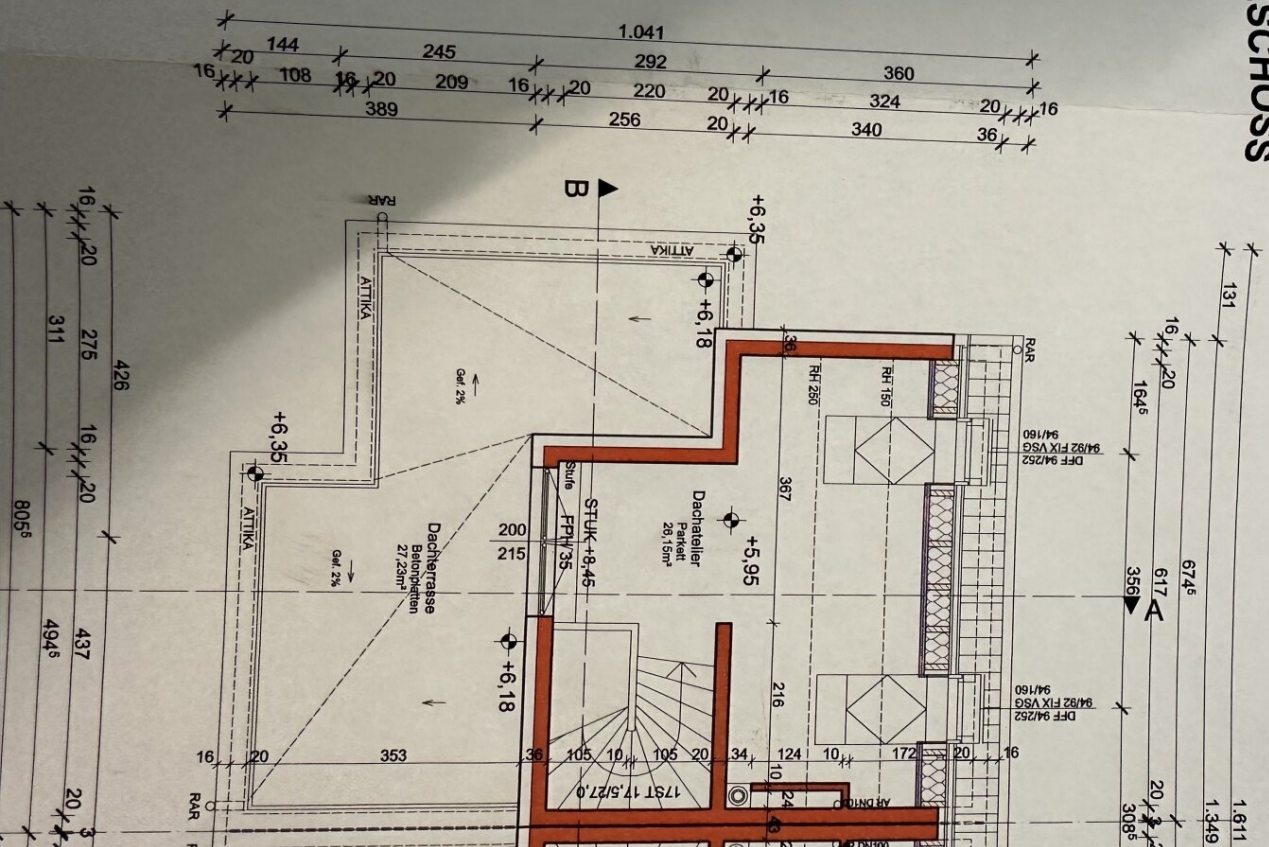


## GRUNDRISS OBERGESCHOSS



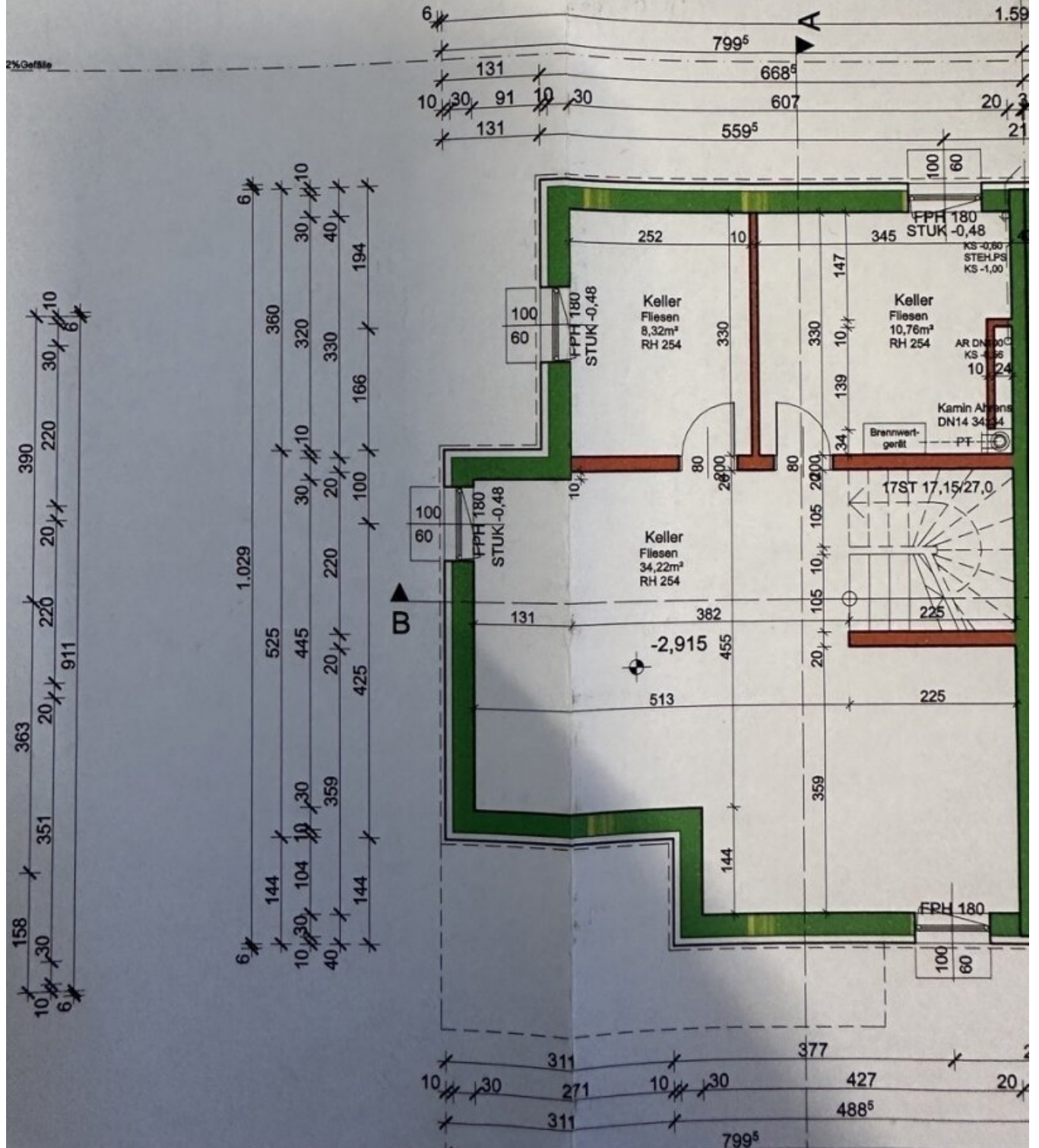


# DACHGESCHOSS





# GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS





## Objektbeschreibung

### MODERN - NEUWERTIG - DIREKTER SEEBLICK

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Leopoldsdorf in Niederösterreich! Diese charmante Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch einen unvergleichlichen Lebensstil, der ideal für Familien, Paare oder Naturliebhaber ist.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 136,02 m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses neuwertige Haus über drei Etagen und bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst vier helle und einladende Zimmer, die sich perfekt für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eignen. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütlicher Rückzugsort – hier finden Sie die ideale Lösung für jedes Bedürfnis.

Außenliegende, elektrische Raffstores sorgen in der heißen Jahreszeit für angenehme Raumtemperaturen, zusätzlich verfügt das Haus über eine eingebaute Klimaanlage welche zwei Wohnebenen separat kühlt. Eine Alarmanlage sorgt für Ihr Sicherheitsgefühl und maximale Kontrolle.

Der Garten ist durch die Lage des Hauses am Ende einer kleinen Sackgasse der perfekte Ort, um Privatsphäre und maximale Ruhe zu genießen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der atemberaubende Seeblick, den Sie von Ihrer großzügigen Dachterrasse aus genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Abendsonne bei einem Glas Wein oder einem gemütlichen Familienessen auskosten – ein perfekter Ort, um den Alltagsstress hinter sich zu lassen. In wenigen Schritten erreichen Sie den glasklaren See, welcher Ihnen als Einwohner von Leopoldsdorf zum Baden zur Verfügung steht. Die Immobilie befindet sich in zweiter Reihe zum See, die Widmung der Nachbarliegenschaften garantiert auch künftig den unverbaubaren Blick auf türkis-blaues Wasser!

Die offene Wohnküche ist das Herzstück Ihres neuen Zuhauses. Hier fließen Kochen, Essen und Geselligkeit zusammen. Ausgestattet mit modernen Fliesen, sorgt die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit. Von hier aus betritt man auch die großzügige Terrasse und den gepflegten Garten.

Die beiden eleganten Badezimmer und zwei WCs bieten Ihnen sowohl Komfort als auch



Privatsphäre. Ideal, wenn Sie Gäste empfangen oder einfach nur einen entspannten Abend in Ihrem neuen Heim verbringen möchten.

Für Ihren Komfort stehen Ihnen zwei praktische Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen. Darüber hinaus sorgt die innovative Luftwärmepumpe für eine umweltfreundliche und effiziente Heizlösung, die Ihren ökologischen Fußabdruck reduziert.

Leopoldsdorf bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an die Städte in der Umgebung. Wien-Oberlaa erreichen Sie tatsächlich in wenigen Fahrminuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitaktivitäten sind bequem erreichbar und machen diesen Standort besonders attraktiv.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Zuhause zu erwerben. Der Kaufpreis von 859.000,00 € spiegelt die Qualität und die zahlreichen Annehmlichkeiten wider, die diese Immobilie zu bieten hat.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Leben in dieser traumhaften Doppelhaushälfte wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.