

Einfamilienhaus mit großem 721m² Grundstück und Indoor-Pool



Objektnummer: 8480

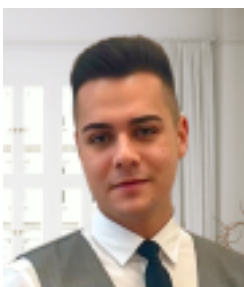
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	83,15 m²
Nutzfläche:	176,10 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	57,95 m²
Heizwärmebedarf:	G 309,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,25
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf





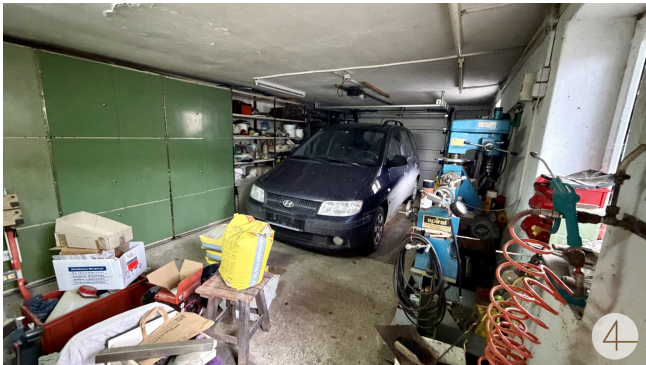












Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Einfamilienhaus auf einem **721 m² großen Grund!**
- Massive Bauweise, **Baujahr 1968**
- **Wohnfläche rund 83 m²**, bestehend aus 4 **Zimmer**, Wohn.- Essbereich mit Küche, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer mit Ankleideraum, Badezimmer mit WC
- Keller mit rund 58 m²
- Die Garage mit betonierter Einfahrt bietet noch zusätzlich einen Platz für 2 KFZ
- Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Pellets
- Bezug nach Absprache möglich!

Die Ausführliche Beschreibung:

Zum Verkauf gelangt ein **Einfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1968**, welches auf einem **großzügigen Grundstück mit 721 m²** errichtet wurde. Die Liegenschaft bietet eine **Wohnfläche von rund 83 m²** sowie einen **Keller mit etwa 58 m²** und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder handwerklich Begabte, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Ein besonderes Highlight ist der **Indoor-Swimmingpool im Erdgeschoss**, der mit etwas Renovierung wieder zu einem attraktiven Wohlfühlbereich werden kann.

Die **Garage mit betonierter Einfahrt** sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

Der **Bezug der Immobilie** ist nach **Absprache** möglich.

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.
- *Dr. Antonio Martins Da Cunha*: Kinderfacharzt im Wienerweltenweg 5.

- **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 Mittagsmenüs
- *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 Schönfeld 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.