



Inserat ID: 55118

erstellt am : 16.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 310000€

Straße:

2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Cihad Erdem

Tel: +43 660 1453601

office@realhome-immobilien.at

Nutzfläche: 186.16m<sup>2</sup>

## „Doppelhaushälfte in Leopoldsdorf im Marchfelde - Rohbau zum Verkauf!



Zum Verkauf gelangt ein Erstbezugs-Doppelhaushälfte im schönen Leopoldsdorf im Marchfelde in sonniger Grünlage und nur 10 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Das überaus modern und großzügig geplante Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, umgeben von schönen Häusern und in einer tollen Nachbarschaft. Die Häuser sind nach Süden ausgerichtet.

Neben der guten Lage bietet das Haus einen durchdachten Grundriss auf drei Ebenen ? Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss ?, Niedrigenergiebauweise und daher geringe

Heizkosten, eine hochwertige Ausstattung sowie einen Keller mit Fenstern und viel Stauraum.

Die Raumaufteilung ist nahezu perfekt:

Das Erdgeschoss verfügt über einen geräumigen Vorraum, eine große Wohnküche, einen Arbeitsraum, eine Gästetoilette mit Dusche und ein geräumiger Abstellraum.

In der oberen Etage erwarten Sie 2 Kinderschlafzimmern, ein großzügiges Elternschlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette. Weiters verfügt das Elternschlafzimmer über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC.

Der gesamte Wohnbereich wird mittels Fußbodenheizung über ein energiesparendes Luft-Wasser Wärmepumpen-System beheizt. Jedes Zimmer hat ein eigenes Raumthermostat, dadurch können Sie jedes Zimmer separat wie gewünscht heizen.

Bodentiefe (Französische) Mehrfachglasfenster und eine effiziente Dämmung sorgen ebenso für ein wohltemperiertes Raumklima und niedrige Energiekosten.

Jede Doppelhaushälfte hat 2 Pkw-Stellplätze sowie jeweils eine E-Auto-Ladestation Vorbereitung. Auf Wunsch sowie gegen Aufpreis kann der E-Lader eingebaut werden.

Der Außenbereich verfügt über jeweils eine Terrasse und einen attraktiven Gartenbereich. Auf Wunsch sowie gegen Aufpreis kann auch ein Schwimmbecken errichtet werden, die nötigen Vorbereitungen wurden bereits getroffen und Leitungen während der Bauphase installiert.

Die Raumaufteilung im Vollunterkellerten Bereich gliedert sich wie folgt:

Keller mit ca. 39,77m<sup>2</sup>  
Diele mit ca. 5,41 m<sup>2</sup>  
Technikraum mit ca. 6,85m<sup>2</sup>  
Waschraum mit ca. 9,93m<sup>2</sup>

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss gliedert sich wie folgt:

- Wohnküche mit ca. 41 m<sup>2</sup>
- Diele mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- Arbeitszimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- Gästetoilette mit ca. 4 m<sup>2</sup>

Die Raumaufteilung im Obergeschoss gliedert sich wie folgt:

- Schlafzimmer 1 mit ca. 15,4 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 mit ca. 12,53 m<sup>2</sup>
- Elternschlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> und einem ca. 3,6 m<sup>2</sup> großen Bad/WC
- Bad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken mit ca. 8,68m<sup>2</sup>

Außenbereich:

- Garten mit ca. 103 m<sup>2</sup> (kann bis zu 150m<sup>2</sup> erweitert werden)
- Terrasse mit ca. 14,39 m<sup>2</sup>
- 2 Pkw-Abstellplätze

Lage:

Die Gemeinde Leopoldsdorf im Marchfelde zeichnet sich durch ihre weitläufigen Grünflächen und die ausgezeichnete Infrastruktur aus, aber auch durch die unmittelbare Nähe zu Wien. Die täglichen Nahversorger befinden sich vor Ort. Genießen Sie ausgedehnte Wander- und Radwege entlang des Marchfeldkanals und des Russbaches. Finden Sie Ruhe und Komfort in einer rasch wachsenden Gemeinde mit zahlreichen Kulturereignissen, Schulangeboten und guter Infrastruktur.

PREIS pro Haus im ROHBAU Zustand: 310.000,00?

Wenn Sie Interesse an diesem schmucken Eigenheim haben, senden wir Ihnen sehr gerne detaillierte Informationen zu.

Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit hinterlegtem Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir halten fest, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht ? eine Weitergabe an andere Interessenten ohne Rücksprache mit uns ist nicht gestattet.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die online gestellten Bilder werden als Schaubilder des Projektes veröffentlicht. Wir dürfen Sie höflich informieren, dass die Abbildungen möglicherweise aufpreispflichtige Bau- und Ausstattungsmerkmale beinhalten. Sehr gerne beraten wir Sie über eine individuelle Komplettierung. Für die zur Verfügung gestellten Informationen sowie Onlinebilder übernehmen wir keine Haftung und leisten keine Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen  
GesundheitArzt &lt;7.000m  
Apotheke &lt;500m  
Kinder &lt;Schulen  
Kindergarten &lt;1.500m  
Schule &lt;1.000m  
Universität &lt;9.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;8.000m  
Sonstige  
Post &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 186.16m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 41m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.61m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 310000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Cihad

Nachname: Erdem

Tel.: +43 660 1453601

E-Mail: [office@realhome-immobilien.at](mailto:office@realhome-immobilien.at)