



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158613

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 679000€

Straße:

2333 Leopoldsdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Christine Stöger

Tel: +43 (0) 699 181 06 115

christine.stoeger@maison.at

Wohnfläche: 175m<sup>2</sup>

Grundfläche: 600m<sup>2</sup>

## EINFAMILIENHAUS IN GRÜNRUHELAGE IN LEOPOLSDORF BEI WIEN



Das sehr gepflegte Ziegel Massivhaus, ein Baujahr 1977, hat eine Wohnfläche von ca. 175m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, aufgeteilt auf Erdgeschoß und Obergeschoß zuzüglich ca. 100m<sup>2</sup> Vollkeller. Es ist baulich in einem sehr guten Zustand und wurde bereits umfangreich saniert.

Dacheindeckung wurde 1991 neu gemacht

Terrassen Überdachung 2005

Ölkessel 2000 neu

Fenster mit integriertem Fliegengitter mit Rollläden neu 2006

Gartenhütte 2010

Ölheizung im Keller, Heizkörper im Erdgeschoss

Fußbodenheizung im Dachgeschoss

Garten Bewässerung 2022

Klimaanlage im Dachgeschoss 2020

Das Haus verfügt, bei Bedarf, über zwei getrennte Wohneinheiten im Erdgeschoss und eine voll ausgestattete, separat zu begehen im Obergeschoss. Über einen Windfang gelangt man in das Obergeschoss sowie in den Vorraum des Erdgeschosses, bestehend aus einer separaten Küche mit Essplatz, eine separate Toilette mit Handwaschbecken, ein Duschbad mit Fenster, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, derzeit als Büro mit Infrarotkabine genutzt. Vom Wohn- und Vorzimmer erreicht man die südseitige ca. 30m<sup>2</sup> große Terrasse und den ca. 468m<sup>2</sup> Garten mit unverbaubarem Grünblick.

Im Obergeschoß befinden sich der Flur, ein Wohnzimmer mit Balkon, eine Küche, 2 Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne, Waschtisch und WC.

Der Vollkeller verfügt über einen Wirtschaftsraum, ein großzügiges Kellerstüberl, eine Werkstatt, mehrere kleine Abstellräume sowie die Heizanlage mit den beiden Öltanks.

Verlegt wurden im Erdgeschoss Parkett- bzw. Fliesenböden. Im Obergeschoss Laminat und Fliesen. Beheizt wird mit Öl. Im Erdgeschoss über Radiatoren, im Obergeschoss über eine Fußbodenheizung. Die Fenster sind mit Fliegengitter und Außenrollläden versehen.

Ein solides Haus in einer Sackgasse mit absoluter Grünruhelage.

Weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Christine Stöger unter der Mobilnummer 0699/181 06 115 zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [christine.stoeger@maison.at](mailto:christine.stoeger@maison.at).

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie &uuml;ber geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen - <https://maison-realtateten.service.immo/registrieren/del> Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;6.000m  
Krankenhaus &lt;7.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;6.000m  
Höhere Schule &lt;8.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;3.500m  
Einkaufszentrum &lt;4.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;4.500m  
Straßenbahn &lt;6.500m  
Bahnhof &lt;2.000m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 600m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 175m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Oel,

hwbwert: 224m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.11m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 679000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christine

Nachname: Stöger

Tel.: +43 (0) 699 181 06 115

E-Mail: christine.stoeger@maison.at