

Modernes Einfamilienhaus - Leopoldsdorf bei Wien



Objektnummer: 310117

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,13 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	703,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Betriebskosten:	182,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Sabani

Friends Immobilien GmbH
Wiener Straße 127
2352 Gumpoldskirchen





























Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus in Leopoldsdorf, erbaut im Jahr 2012, bietet auf **205,13 m² Wohnfläche** und einem **888 m² großen Grundstück** ein exklusives Wohnambiente. Es präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, die komfortables Wohnen garantieren. Eine Besonderheit ist die **kombinierte Gruber-Sauna mit Infrarotfunktion**, perfekt für Entspannung und Wellness im eigenen Heim. Der **DesignerKamin von Königsart** setzt nicht nur optische Akzente im Wohnbereich, sondern sorgt auch für behagliche Wärme an kühleren Tagen.

Die Küche, gestaltet von **DanKüchen**, lässt mit ihrer hochwertigen Ausstattung und modernen Design keine Wünsche offen. Der Wohnbereich öffnet sich dank **bodentiefer Schiebetüren** zur teilüberdachten **Terrasse mit 22,11 m²**, die zusammen mit dem **703 m² großen Garten** eine perfekte Oase für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Der Garten besticht durch seine **automatische Bewässerungsanlage** und einen **beheizbaren Polytherm-Pool mit Gegenstromanlage**, ideal für das Schwimmtraining oder einfach zum Genießen warmer Sommertage.

Im **Obergeschoss** des Hauses befinden sich **zwei Terrassen**, eine mit einer Fläche von **34,80m²** und die andere mit **8,69m²**. Diese Terrassen sind so angelegt, dass sie von **außen nicht einsehbar** sind, wodurch sie einen idealen Rückzugsort für **ungestörte Privatsphäre** bieten.

Zur weiteren Ausstattung gehören **zwei Garagenstellplätze mit Fußbodenheizung**, was besonders in den Wintermonaten Komfort bietet. Das Haus ist zudem energieeffizient durch eine **Fußbodenheizung**, betrieben über eine **Vaillant Luftwärmepumpe**, und profitiert von einer **Süd-West-Ausrichtung**, die für optimale Lichtverhältnisse sorgt. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein **beleuchteter Stiegenaufgang**, ein praktischer **Wäscheschacht**, **Insektenschutzgitter**, **Rollläden an den Fenstern** und eine **Alarmanlage**.

Das Grundstück grenzt **direkt an landwirtschaftliche Gründe**, wodurch sich ein **unverbaubarer Blick** in die umliegende Natur bietet. Diese Lage verspricht nicht nur Privatsphäre und Ruhe, sondern auch ein ungestörtes Wohnumfeld. Dieses Einfamilienhaus vereint somit modernes Design mit Funktionalität und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl in einer attraktiven Umgebung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap