

## Super Mehrgenerationenhaus



**Objektnummer: 308678**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	357,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Galler**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 676 40 65 609

H  
Ge  
Ve













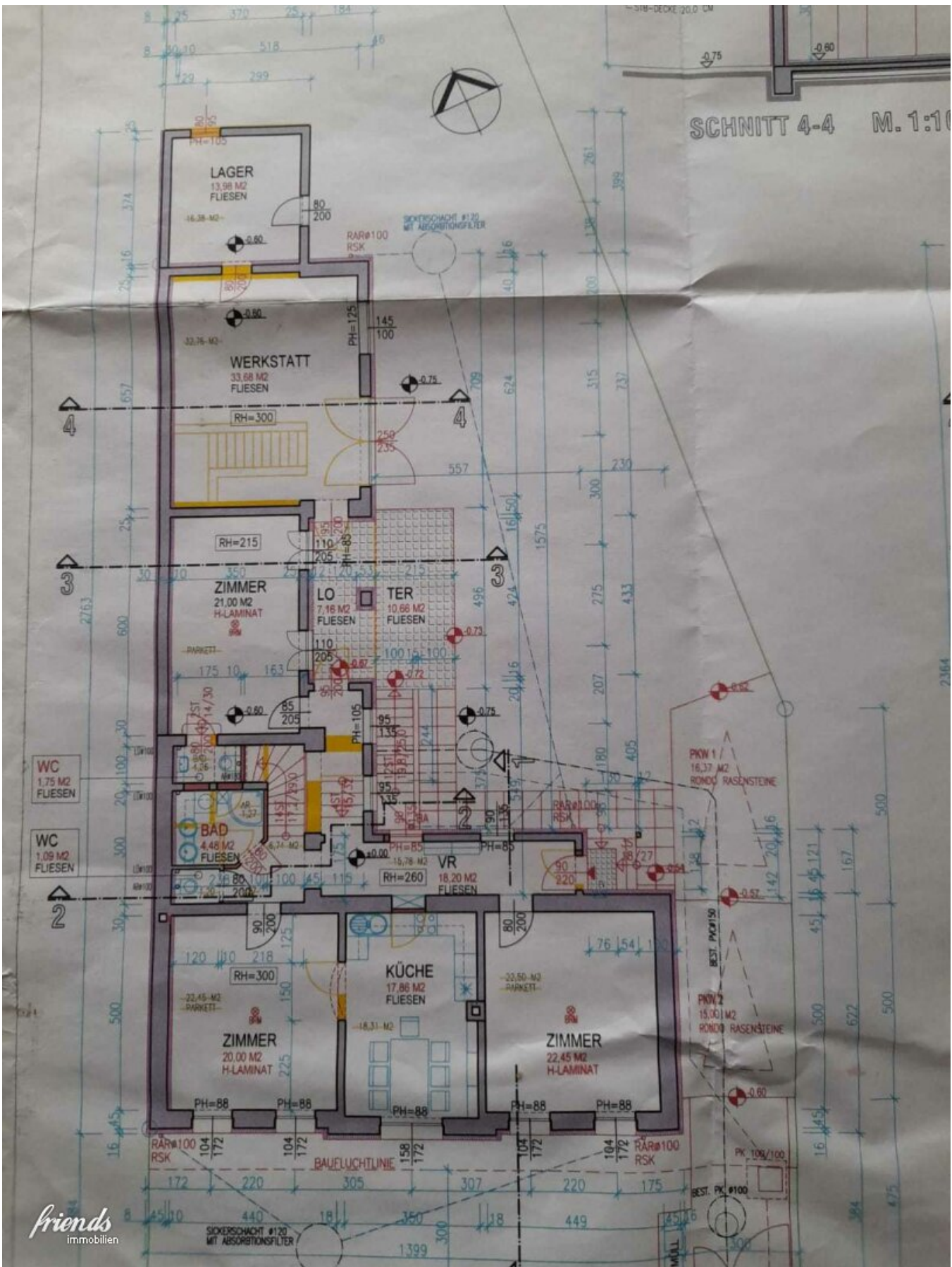






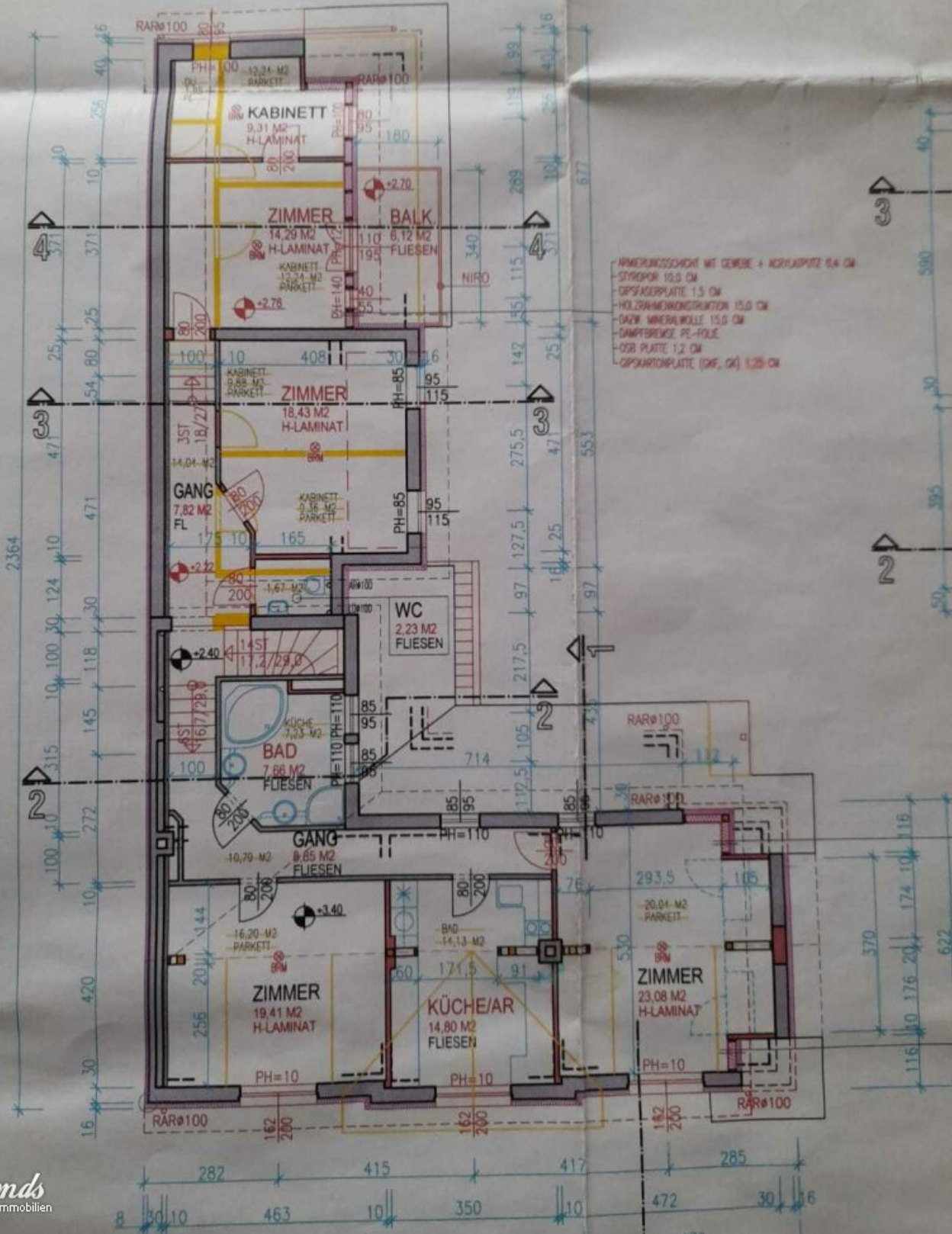


SCHNITT 4-4 M. 1:10



M. 1:100

NORDANSICHT M. 1:100





## Objektbeschreibung

Willkommen im Paradies in Leobersdorf!

Dieses atemberaubende Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich von Ihrem Traumhaus wünschen können. In einer ruhigen Gegend in Niederösterreich gelegen, werden Sie von der Schönheit der Natur und dem idyllischen Charme dieses Ortes verzaubert sein.

Auf einer großzügigen Fläche von 240m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses vollsanierte Haus, das keine Wünsche offen lässt. Mit 7 Zimmern bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie. Der Kaufpreis von 580.000,00 € ist mehr als gerechtfertigt, wenn man bedenkt, was dieses Haus zu bieten hat.

Beginnen wir mit dem Inneren des Hauses. Hier erwartet Sie ein modernes und stilvolles Design, das sich perfekt in die Umgebung einfügt. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen dem Haus eine elegante Note und sorgen für eine gemütliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung und der Heizofen sorgen dafür, dass Sie sich auch an kälteren Tagen wohlfühlen.

Die 2 Bäder und 3 WCs bieten genügend Platz für die ganze Familie und sind mit modernen Armaturen und hochwertigen Materialien ausgestattet. Ob Sie sich für eine entspannende Badewanne oder eine erfrischende Dusche entscheiden, hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und pure Entspannung genießen. Besonders schön ist auch das Fenster im Bad, das für ausreichend Tageslicht sorgt und den Raum hell und freundlich macht.

Nun zum Highlight des Hauses – der Außenbereich. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und den traumhaften Blick auf die umliegende Landschaft und das Grün genießen. Der Garten, Balkon und die Terrasse bieten ausreichend Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Die Garage sorgt dafür, dass Ihr Auto jederzeit geschützt und sicher steht.

Auch die Lage des Hauses ist ein absolutes Highlight. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie schnell auf der Autobahn und können die umliegenden Städte und Sehenswürdigkeiten erkunden. In der Nähe finden Sie auch alle wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass dieses Haus in Leobersdorf ein wahres Paradies ist. Hier können Sie Ihr Traumhaus finden und das Leben in vollen Zügen genießen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich zu zeigen.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder

alexander.schulze@investnest.at.“

### [Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <8.500m



Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap