

**Einfamilienhaus mit Mansardendach und großem Garten,  
sowie viel Komfort + Möglichkeit sich im unweit  
umliegenden Badeteich zu erfrischen!**



**Objektnummer: 3314**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	275,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	751,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

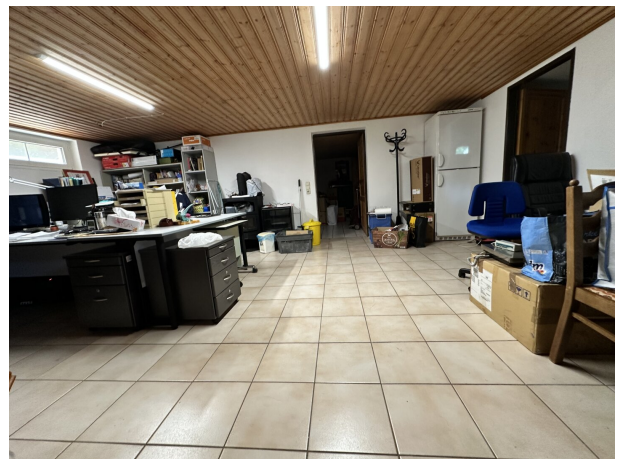










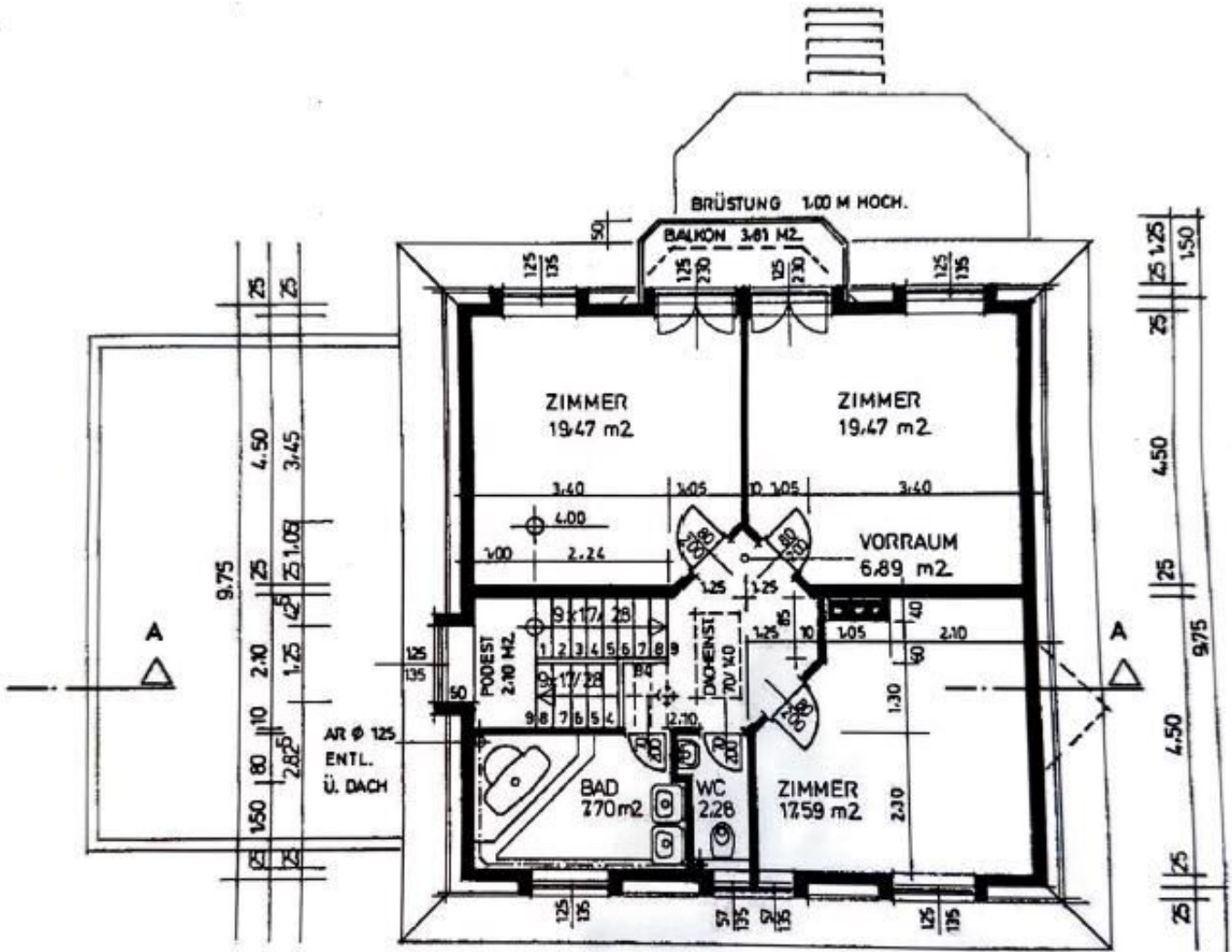






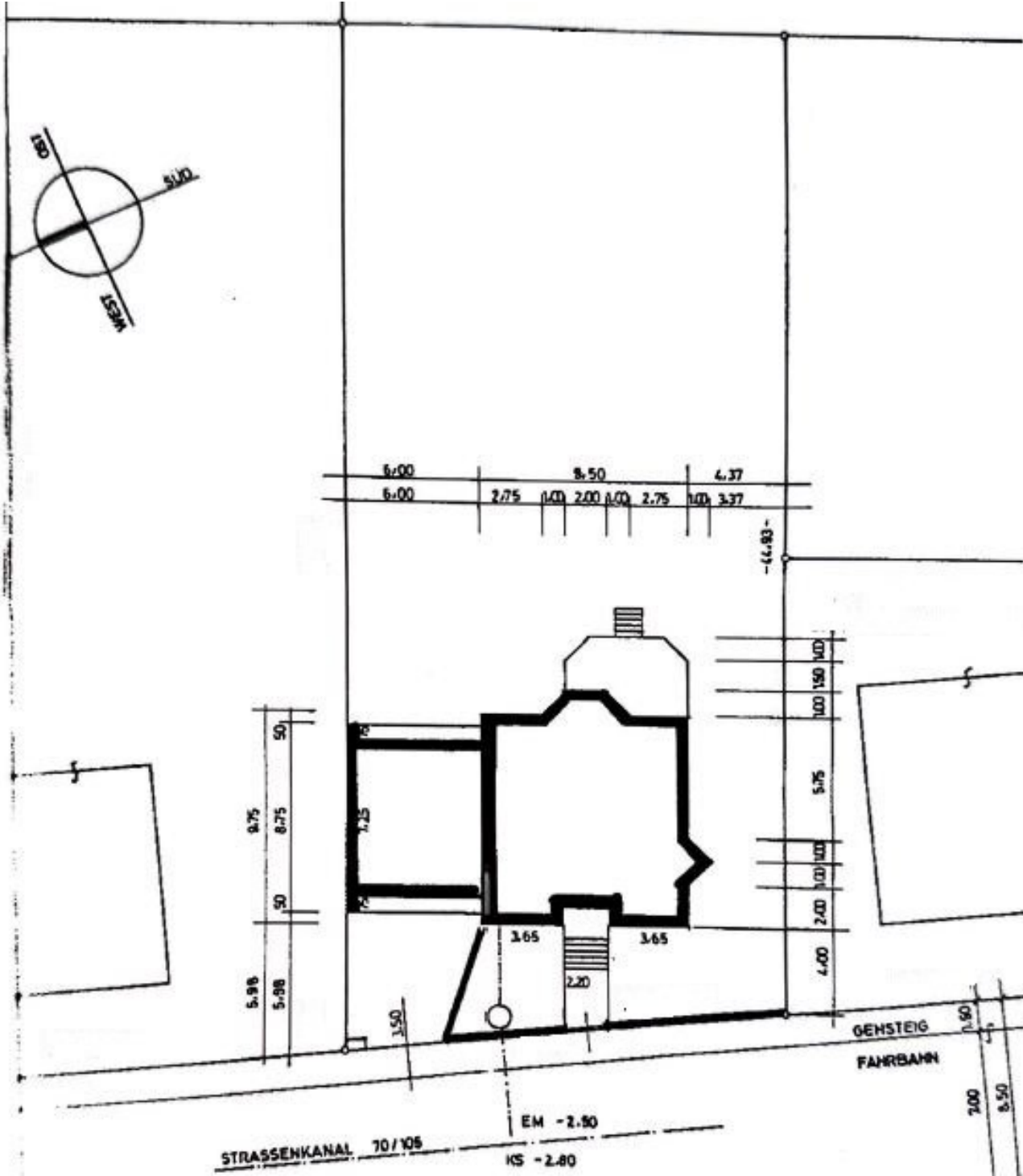






50	25	95	1.25	167 <sup>5</sup>	1.25	167 <sup>5</sup>	1.25	95	25
50	25	3.45	10	90	10	1.30	3.15	25	25
25	3.15	10	30	90	10	4.45	25	25	25
9.50									





## Objektbeschreibung

### **Zum Verkauf gelangt hier ein Einfamilienhaus mit großem Garten in Leopoldsdorf!**

Das Haus ist auf drei Ebenen gegliedert: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Oberes Geschoss. Die Zimmer sind alle sehr gut geschnitten und zentral begehbar.

Der Eingang zum Haus liegt erhöht, daneben hat man eine Garage für zwei Autos und einen schönen Vorgarten.

Im Haus einen Eingangsbereich mit Garderobe (großer Vorraum), links ein WC mit Fenster nach Außen, rechts den Zugang zur halbseparaten Küche.

Zum Wohnbereich (großer Wohnsaloon mit ca. 43 m<sup>2</sup>) gelangt man über das Vorzimmer, oder auch über die Küche. Für ganz besonderen Charme sorgt der Kamin (Kachelofen) im Wohnzimmer und lädt zum verweilen ein. Vom Wohnzimmer aus hat man einen Zugang zur Terrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup> und Eigengarten mit ca. 751 m<sup>2</sup>.

Die Treppe führt Sie nach oben wo sich drei Schlafzimmer, ein Vorraum, ein großes Badezimmer mit Dusche und Whirlpool, sowie zwei Waschbecken, und eine weitere separate Toilette befinden. Im Dachboden gibt es zusätzlich noch Stauraum (Mansarddach).

Besonders punkten kann das Haus durch die hochwertige Ausstattung, die bereits vorhandene und vollausgestattete Küche und fest verbauter Einrichtung, sowie die ruhige Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und sehr angenehmen Wohnambiente.

Die Liegenschaft (Haus + Terrasse und Garten) sind südöstlich orientiert. Es sind rundherum Fenster, sodass genug Tageslicht rein kommt.

Im Keller könnten Sie zumindest zwei Räume als Schlafzimmer nutzen. Derzeit befindet sich unten eine Waschküche, eine Sauna, ein Schutzraum, sowie drei Räume die als Lager verwendet werden. Der Zugang zur Garage kann auch über den Keller erreicht werden. Durch die Garage kommt auch ins Haus, als auch zum Garten.

Es gibt einen Abstellraum und einen zusätzlichen unter der Treppe.

Geheizt wird mittels einer Gaszentralheizung. Im Keller ist zusätzlich zu den normalen Radiatoren eine Fußbodenheizung verlegt worden.

An die Fenster befinden sich Aussenrollos und Innenjalousien.

Die Wohn- und Schlafräume sind sauber mit Parkettböden und die Sanitärräume sauber verfließt.

TV- Internet - und Kabel-Anschlüsse vorhanden.

Ein Kamin (Kachelofen) im Wohnzimmer sorgt für Behaglichkeit und angenehme Wärme.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Siedlung ist sehr ruhig und wirkt sehr familiär. Rundherum genießen Sie viel grün.

Baden können Sie in einen der naheliegenden Privatschwimmteiche.

Die Infrastruktur ist auch gut gegeben: Busstation, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, etc.

Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe;

### **Konditionen:**

Kaufpreis: € 790.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

### **Kontakt:**



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über 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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap