

Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Pool uvm. in Leopoldsdorf!



Objektnummer: 310117

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Weiss-Straße
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:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	182,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Sabani

Friends Immobilien GmbH
Hauptstraße 51













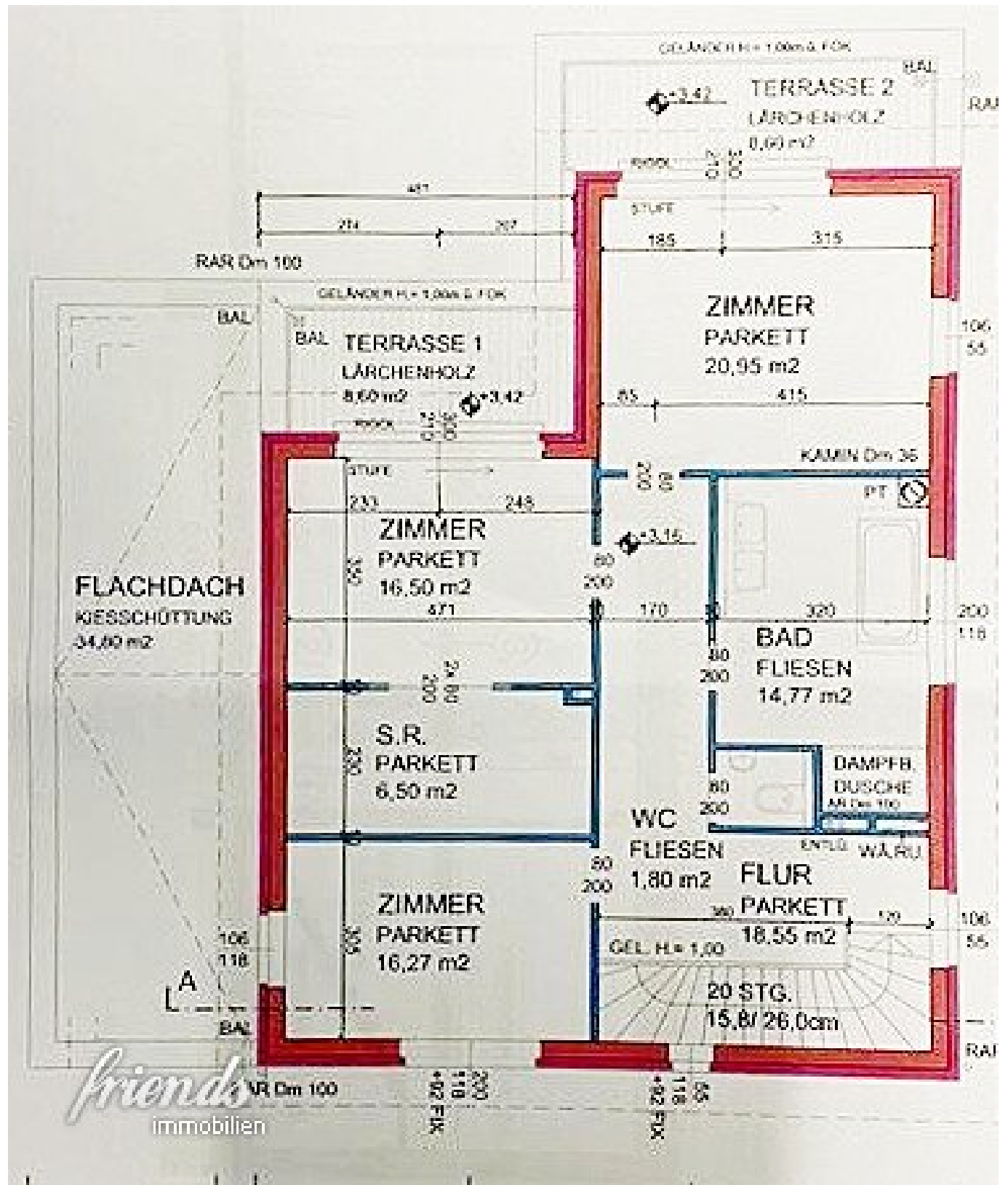












Objektbeschreibung

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.

„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](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.250m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <5.250m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap