

**Ziegelmassiv-Bauweise I
Luftwärmepumpe/Fußbodenheizung I Elektro
Stellplatz/Photovoltaik I ca. 217m² Außenfläche I**



Objektnummer: 14729

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,11 m ²
Nutzfläche:	415,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	151,32 m ²
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



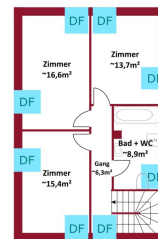
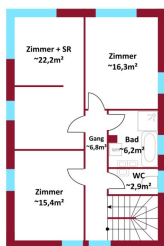
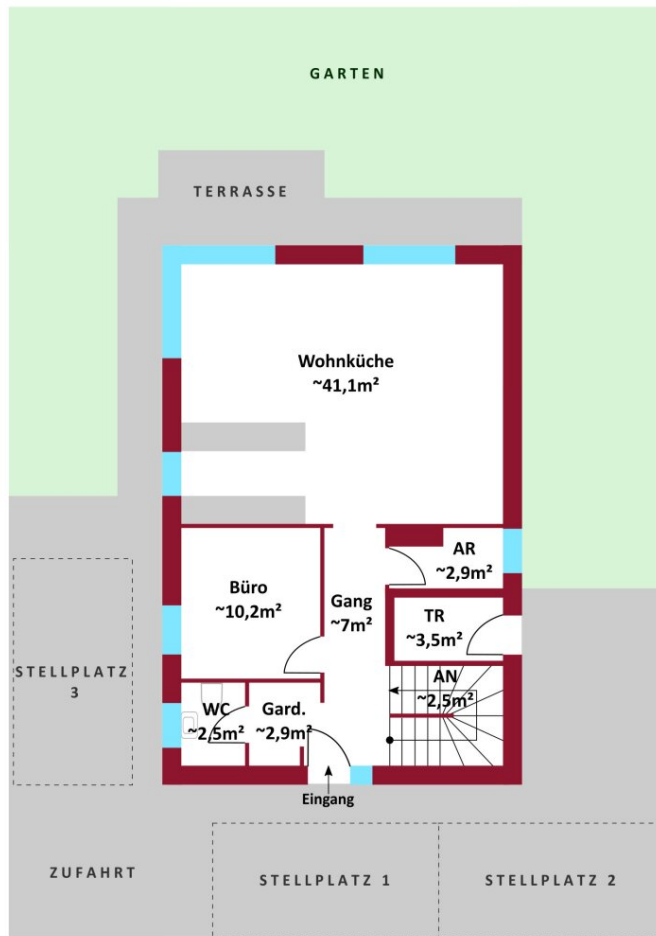
Sebastian Scheuermann

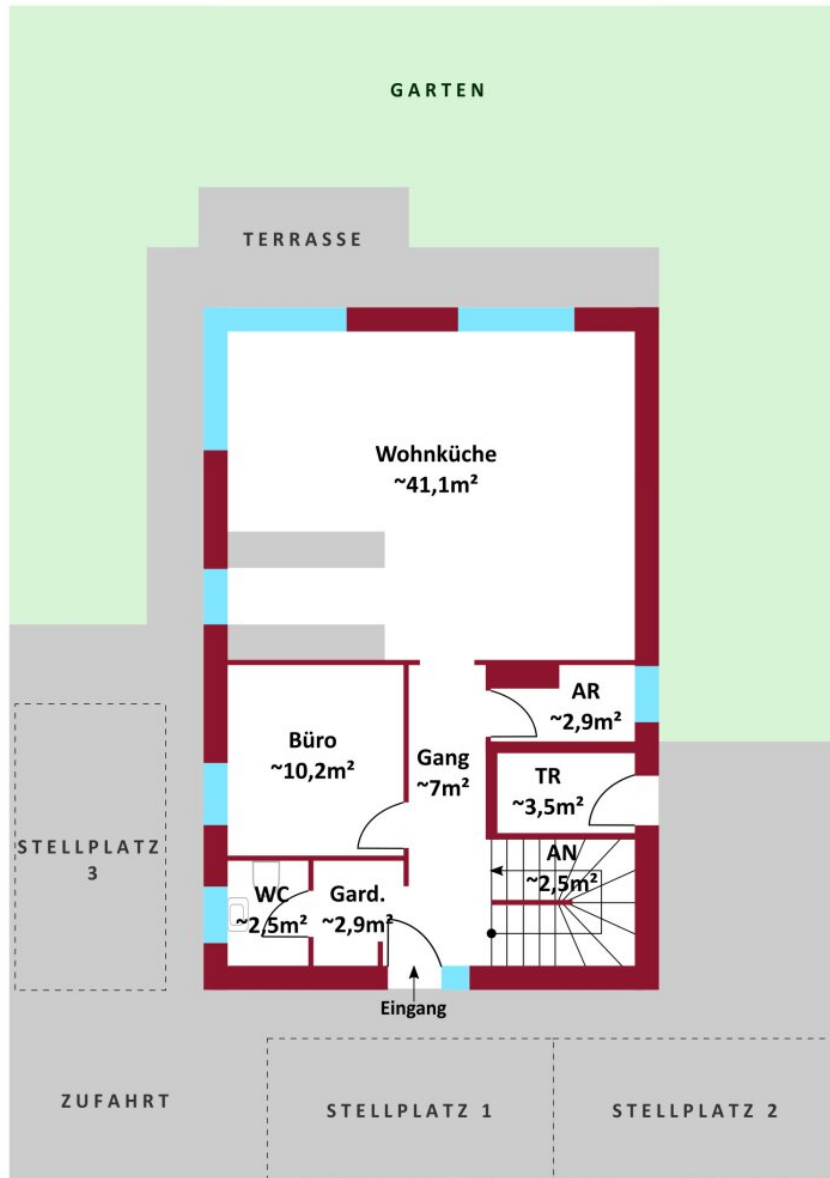
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

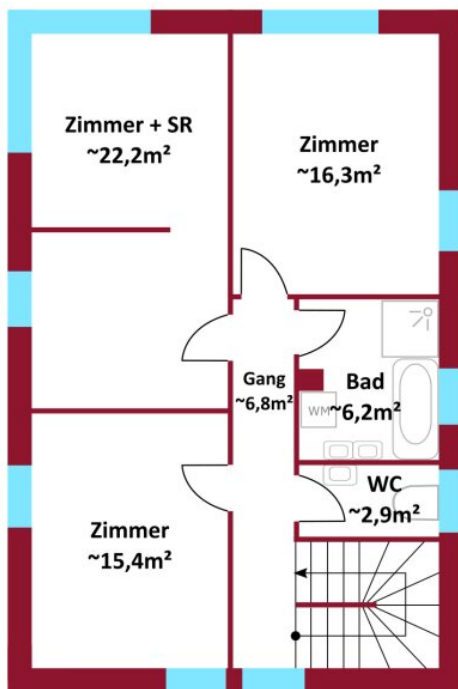
T +43 676 420 78 46

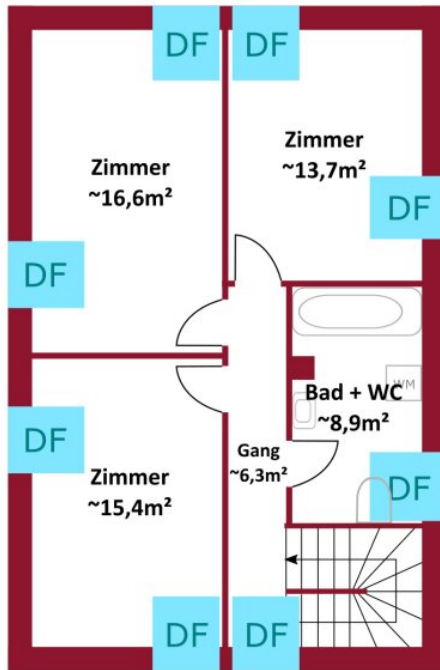












Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße befindet sich dieses schlüsselfertige Einfamilienhaus in Fertigstellung, verteilt auf 3 Ebenen mit einer Wohnfläche von ca. **198 m²** und einer Außenfläche von ca. **217 m²**.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die sich wie folgt aufteilen:

- EG: Garderobe, Büro, großzügige Wohnküche, Abstellraum, WC
- 1. OG: 3 Schlafzimmer, Badezimmer inklusive Badewanne und bodenebener Dusche, separat begehbare WC
- DG: 3 Schlafzimmer, großzügiges Badezimmer inklusive Badewanne

Die großzügige Außenfläche ist sowohl über die Wohnküche als auch das Büro direkt zugänglich. Insbesondere die umfangreichen Glaselemente tauchen alle Räume in ein außergewöhnliches Licht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der Technikraum ist von außen begehbar, sodass der Zwischenspeicher der Luftwärmepumpe nicht direkt im Wohnbereich integriert ist. Zudem wurde Platz für 3 Stellplätze geschaffen, von denen einer mit einer Ladestation für Elektroautos ausgestattet werden kann.

Das Haus befindet sich in schlüsselfertigem Zustand und kann ab sofort mit folgender Ausstattung übergeben werden:

- Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung: Zentrale Heizung und Warmwasseraufbereitung über eine Luftwärmepumpe, Fabrikat Vaillant
- PVC/ALU-Fenster mit Dreifachverglasung in Anthrazit
- Elektrisch bedienbare Raffstores
- Dach: Anthrazitfarbene Veluxfenster mit Dreifachverglasung

- Hochwertig verlegter Laminat der Marke Egger
- 60x60 cm große keramische Fliesen in den Sanitärbereichen der Marke Saime
- Sanitärausstattungen der Marke Hans Grohe
- Klimavorbereitung in allen Wohn- und Schlafräumen
- Ladestation für Elektroautos: Vorbereitung vorhanden
- Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage
- Kaminanschluss vorhanden
- Hauseingangstüren aus Holz-Aluminium mit Blockzargen
- Vorbereitungen für Alarmanlage und Videoüberwachung
- SAT-Anschluss vorbereitet

Verkaufspreis: Euro 899.000,-- €

Auf dem insgesamt ca. 630 m² großen Grundstück befinden sich zwei Häuser dieser gleichen Bauweise – der Parifizierungsprozess läuft gerade. Der Preis versteht sich ohne Kücheneinrichtung in schlüsselfertiger Ausführung!

Energieausweis: Der Heizwärmebedarf beträgt kWh/m²a, welcher der Klasse entspricht.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap