

**5-Zimmer Doppelhaushälfte in 2285 Leopoldsdorf | Garten
| Belagsfertig**



Wohnküche

Objektnummer: 6729/785

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,20 m ²
Nutzfläche:	186,16 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	102,89 m ²
Keller:	61,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	440.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien













Objektbeschreibung

Über die Doppelhaushälfte

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohnbereich, der großzügigen Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich führt zu einem modern gestalteten Gäste-WC und einem angrenzenden Büro, das sich ideal als Home-Office oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse mit Blick auf den weitläufigen Garten, der viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet.

Das Obergeschoss beeindruckt durch eine **außergewöhnliche Raumhöhe von 3 Metern** und umfasst drei geräumige Schlafzimmer. Ein zentraler Flur verbindet die Zimmer auf harmonische Weise. Zwei Badezimmer bieten höchsten Komfort und Funktionalität für die ganze Familie.

Das Untergeschoss besticht durch eine großzügige **Raumhöhe von 2,4 Metern** und zahlreiche Fenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Die **massiven Ziegelwände** gewährleisten optimale Isolationswerte. Eine großzügige Diele verbindet die verschiedenen Räume, die vielseitig nutzbar sind, sei es als Hobbyraum, Technikraum oder praktischer Waschkraum.

Technische Ausstattung

- Pool-Vorbereitung: Die Leitungsinfrastruktur für einen Pool ist bereits vorbereitet.
- E-Auto-Ladestation: Die Vorbereitung für eine E-Auto-Ladestation ist vorhanden.
- Heizsystem: Die Fußbodenheizung ist auch im Kellerbereich installiert und in engeren Abständen (10 cm statt 15 cm) verlegt, was eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet.
- Luft-Wärmepumpe: Eine 12 kW Luft-Wärmepumpe von Vaillant ermöglicht sowohl Heizung als auch Bodenkühlung.
- Sanitäre Einrichtungen: Drei Badezimmer und WC's bieten höchsten Komfort.
- Bautenschutztechnik: Der Keller verfügt über Kalt- und Warmwasseranschlüsse.
- Fenster: Hochwertige Kunststoff-Aluminium-Fenster mit dreifacher Verglasung, Insektenschutz und elektrischem Sonnenschutz sorgen für beste Energieeffizienz und Wohnkomfort.
- Wärmeschutzfassade: Die Rollläden sind in die Wärmeschutzfassade integriert, um eine

Kältebrücke zu vermeiden.

Diese Immobilie verbindet modernen Wohnkomfort mit durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung. Je nach Bedarf kann die Doppelhaushälfte für 303.000,- Euro auch als Rohbau erworben werden. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Raumaufteilung im Erdgeschoss

- Offener Wohnbereich mit 40,93 m²
- Vorraum mit 7,37 m²
- WC mit 4,02 m²
- Büro mit 10,26 m²
- Terrasse mit 14,39 m²
- Garten mit 102,89 m²

Raumaufteilung im Obergeschoss

- Zimmer 1 mit 15,41 m²
- Zimmer 2 mit 16,01 m²
- Zimmer 3 mit 12,53 m²
- Gang mit 5,38 m²
- Badezimmer mit 8,68 m²
- Badezimmer mit 3,61 m²

Raumaufteilung im Untergeschoss

- Kellerraum mit 39,77 m²
- Technikraum mit 6,85 m²
- Diele mit 5,41 m²
- Waschkraum mit 9,93 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Post <500m

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap