

**Doppelhaus mit ca. 248 m² Wohnfläche | 2285
Leopoldsdorf | 10 Zimmer | Belagsfertig**



Außenansicht

Objektnummer: 6729/786

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	248,97 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	192,35 m ²
Keller:	124,32 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	839.000,00 €
Provisionsangabe:	

30.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

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







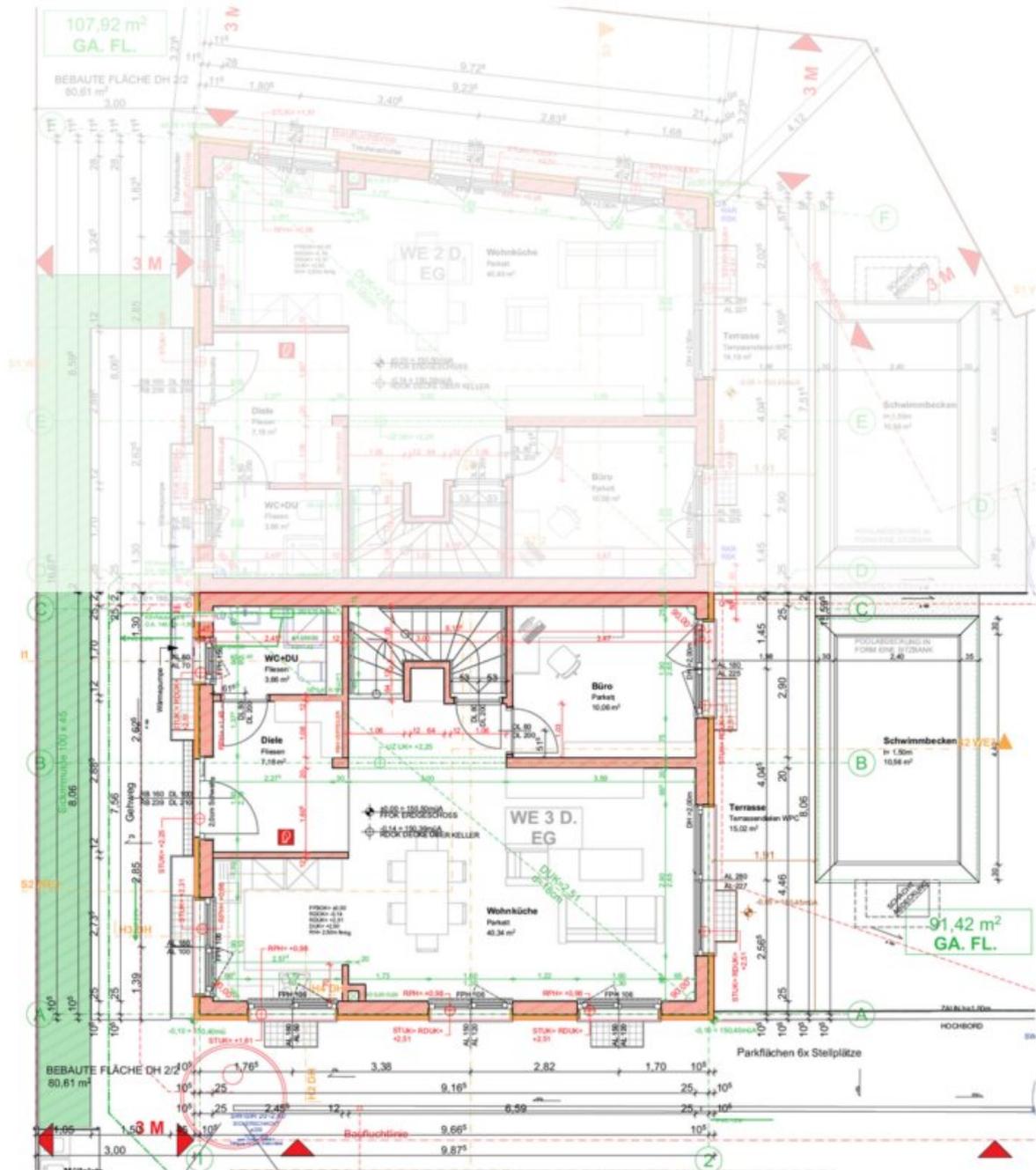






GRUNDRISSPLÄNE

ERDGESCHOSS

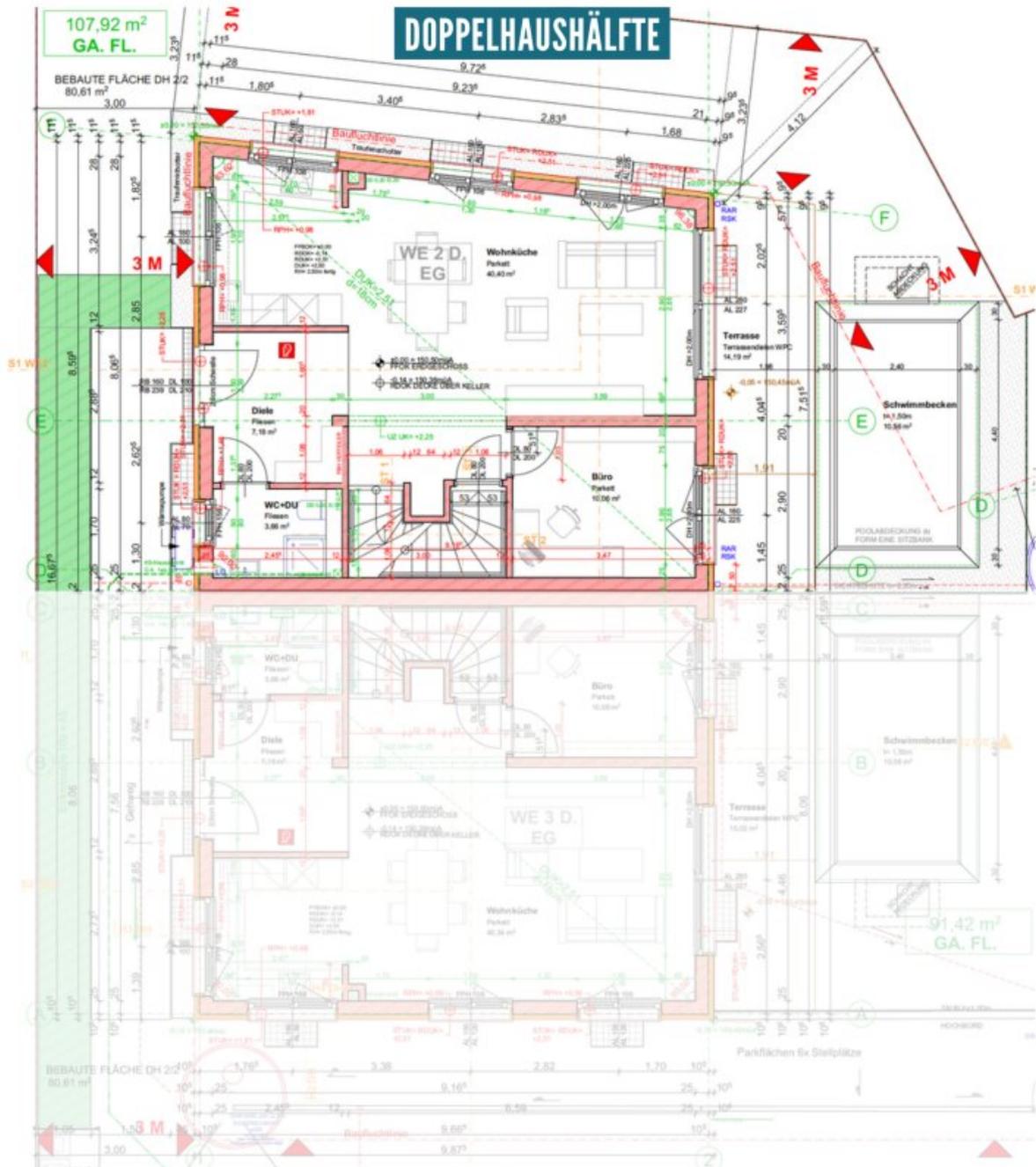


DOPPELHAUSHÄLFTE

GRUNDRISSEPLÄNE

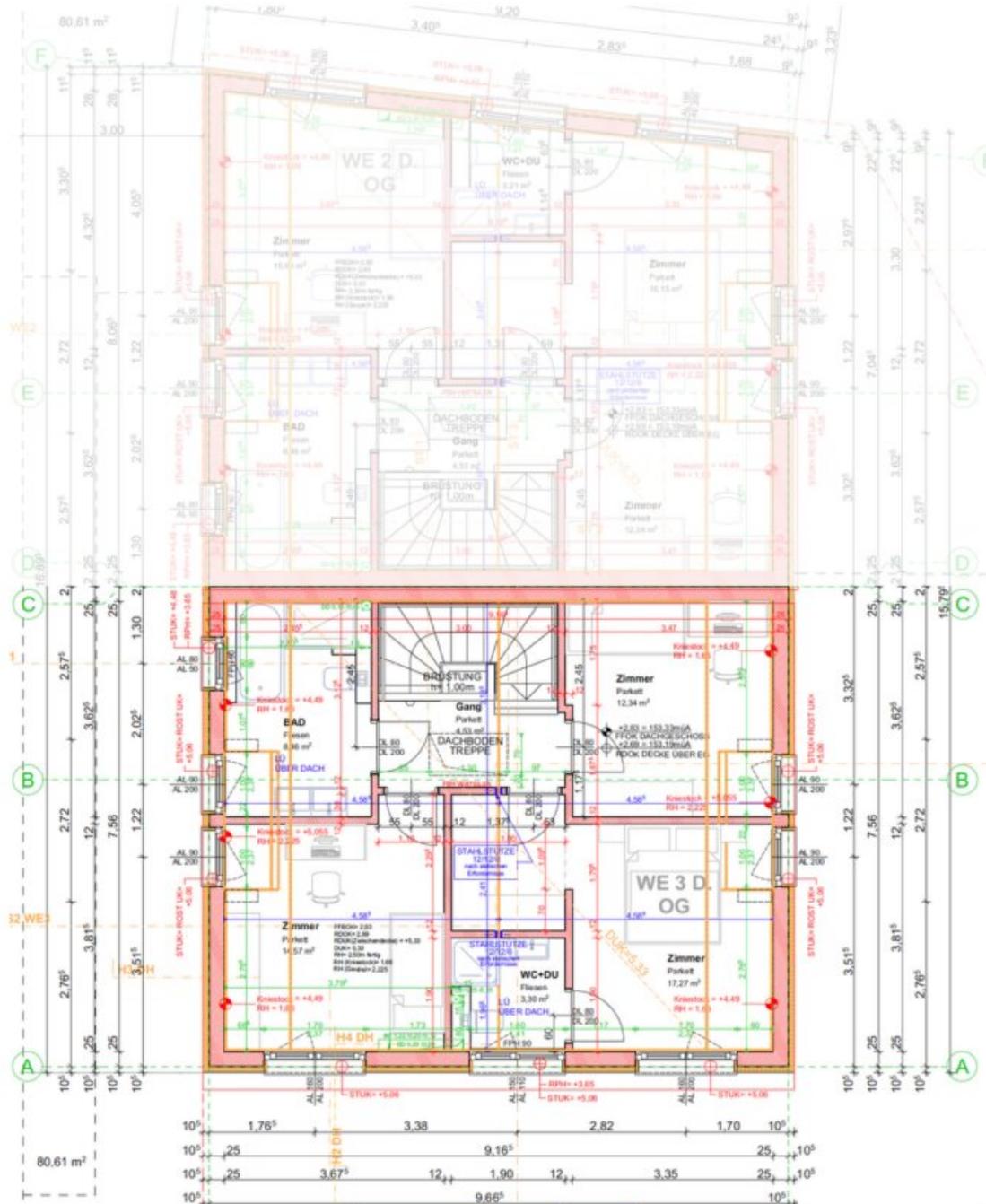
ERDGESCHOSS

DOPPELHAUSHÄLFTE



GRUNDRISSPLÄNE

DACHGESCHOSS



DOPPELHAUSHÄLFTE

GRUNDRISSPLÄNE

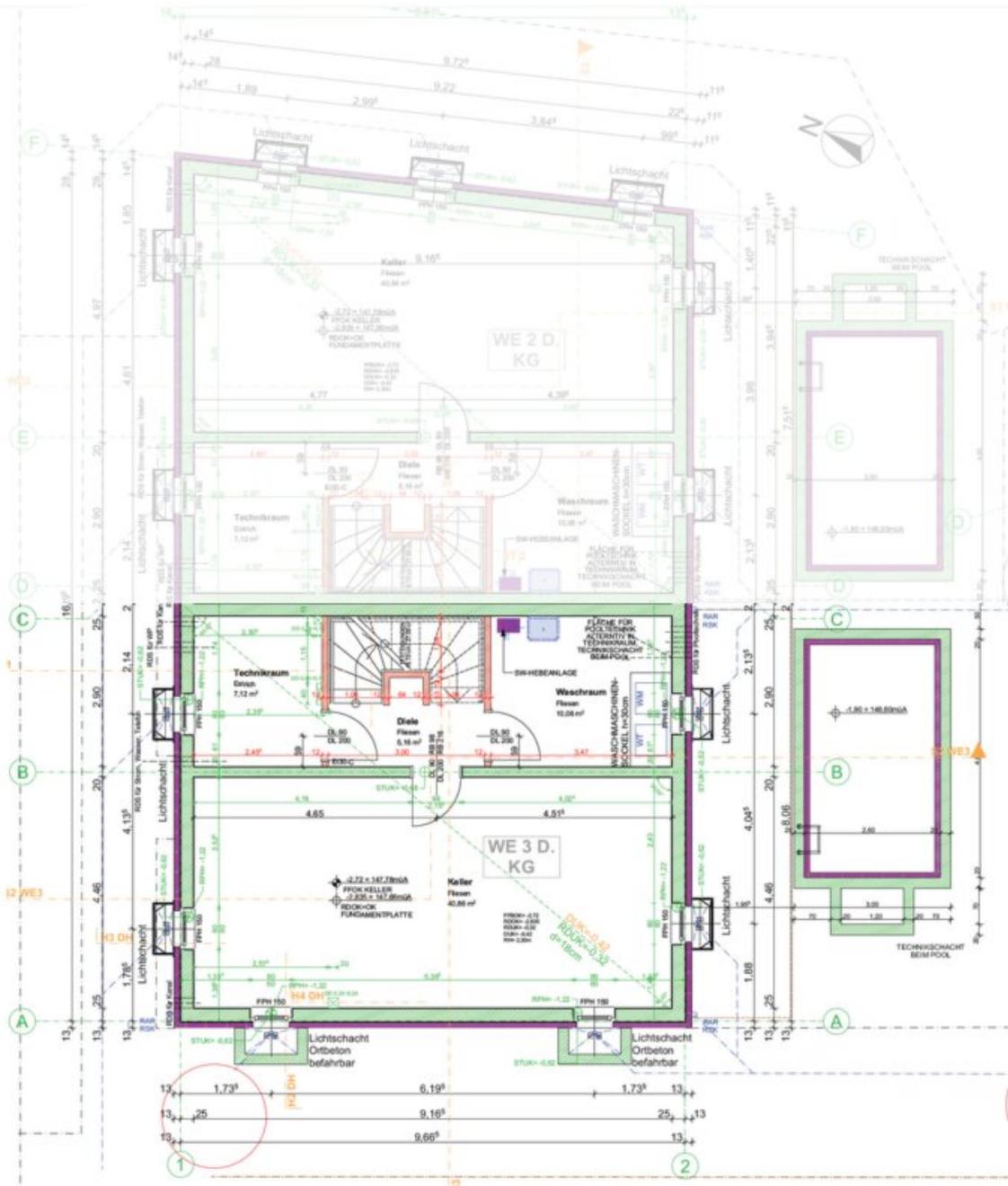
DACHGESCHOSS

DOPPELHAUSHÄLFTE



GRUNDRISSPLÄNE

KELLER

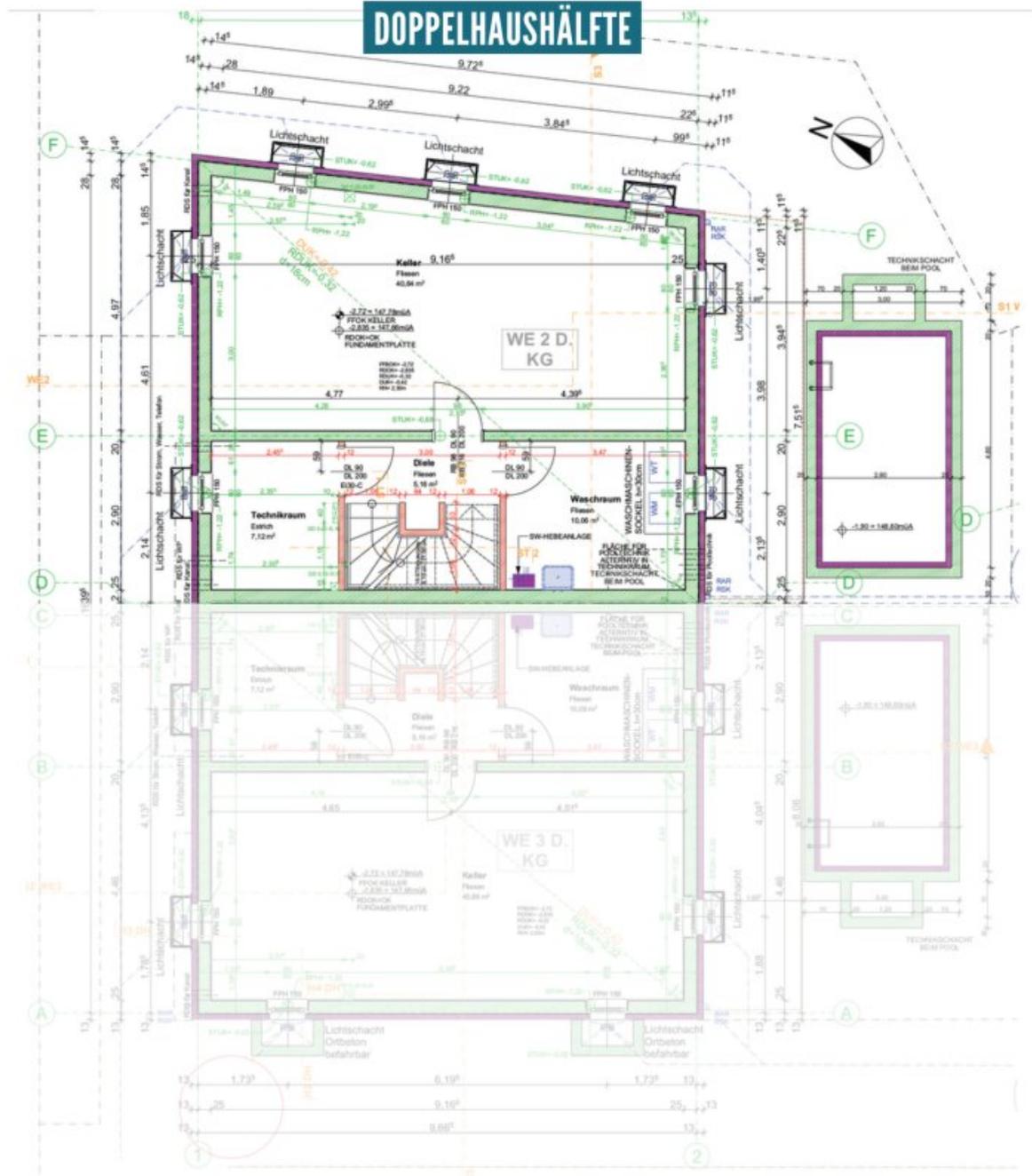


DOPPELHAUSHÄLFTE

GRUNDRISSPLÄNE

KELLER

DOPPELHAUSHÄLFTE



Objektbeschreibung

Über das Doppelhaus

Im Erdgeschoss des Doppelhauses erwartet Sie jeweils ein offener Wohnbereich, der großzügigen Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die lichtdurchfluteten Eingangsbereiche führen zu modern gestalteten Gäste-WCs und angrenzenden Büros, die sich ideal als Home-Office oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lassen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die einladenden Terrassen mit Blick auf die weitläufigen Gärten, die viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bieten.

Die **Obergeschosse** beeindrucken durch eine **außergewöhnliche Raumhöhe von 3 Metern** und umfassen jeweils drei geräumige Schlafzimmer. Zentrale Flure verbinden die Zimmer auf harmonische Weise. Zwei Badezimmer pro Hälfte, jeweils ausgestattet mit Badewanne und Dusche, bieten höchsten Komfort und Funktionalität für die ganze Familie.

Die **Untergeschosse** der Doppelhaushälften bestechen 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. Großzügige Dielen verbinden die verschiedenen Räume, die vielseitig nutzbar sind, sei es als Hobbyraum, Technikraum oder praktischer Waschraum.

Technische Ausstattung

- Schwimmteich-Vorbereitung: Die Leitungsinfrastruktur für einen Schwimmteich ist bereits vorbereitet.
- E-Auto-Ladestation: Die Vorbereitung für E-Auto-Ladestationen ist vorhanden.
- Heizsystem: Die Fußbodenheizung ist auch in den Kellerbereichen installiert und in engeren Abständen (10 cm statt 15 cm) verlegt, was eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet.
- Luft-Wärmepumpe: Jeweils eine 12 kW Luft-Wärmepumpe von Vaillant ermöglicht sowohl Heizung als auch Bodenkühlung.
- Sanitäre Einrichtungen: Drei Badezimmer und WC's pro Haushälfte bieten höchsten Komfort.
- Bautenschutztechnik: Die Keller verfügen 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.

Dieses Doppelhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung. Je nach Bedarf kann das Doppelhaus für 606.000,- 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 40,86 m²
- Vorraum mit 7,37 m²
- WC mit 4,02 m²
- Büro mit 10,26 m²
- Terrasse mit 15,62 m²
- Garten mit 78,90 m²

Raumaufteilung im Obergeschoss

- Zimmer 1 mit 12,53 m²
- Zimmer 2 mit 17,08 m²
- Zimmer 3 mit 14,35 m²
- Gang mit 5,38 m²
- Badezimmer mit 9,62 m²
- Badezimmer mit 3,30 m²

Raumaufteilung im Untergeschoss

- Kellerraum mit 39,84 m²
- Technikraum mit 6,85 m²
- Diele mit 5,74 m²

- Waschraum 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