

## FAMILIENJUWEL IN BEGEHRTER LAGE



Haus Ansicht Vorne

**Objektnummer: 7939/2300160606**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Leobendorf
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Wohnfläche:</b>	248,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen zu einem ganz besonderen Objekt. Ein tolles Einfamilienhaus mit mehr als genug Wohnfläche und nochmal mehr Grundfläche! Hier werden Wohnträume wahr!

Es geht um ein Haus, welches mit circa 248m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 2553m<sup>2</sup> großen Grundstück steht! Das Haus selber ist aufgeteilt auf zwei Etagen welche jeweils eine Küche, ein WC und ein Badezimmer besitzen. Dies ermöglicht, falls gewollt, ein getrenntes Leben auf zwei Stockwerken! Die gesamte Anzahl der Schlafzimmer im Haus beläuft sich auf drei Stück. Des Weiteren gibt es noch eine Garage mit anliegendem Hauswirtschaftsraum! Außer der Garage gibt es noch ein großes Carport bei der Einfahrt! Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung vorhanden und es wurden hochwertige Materialien wie Marmorfliesen und Granit verarbeitet! Mit dem Kachelofen ist auch das Heizen mit festem Brennstoff möglich!

Der Garten ist ein echter Diamant, welcher wieder glänzen will! Er bietet Ihnen neben seiner enormen Größe, auch noch zwei tolle Highlights! Das erste Highlight ist das Gästehaus mit 14m<sup>2</sup> Größe und das zweite Highlight ist das traumhafte Biotop!

Sie sind genauso verliebt wie wir? Dann senden Sie uns gerne eine Anfrage, um diese traumhafte Immobilie zu besichtigen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap