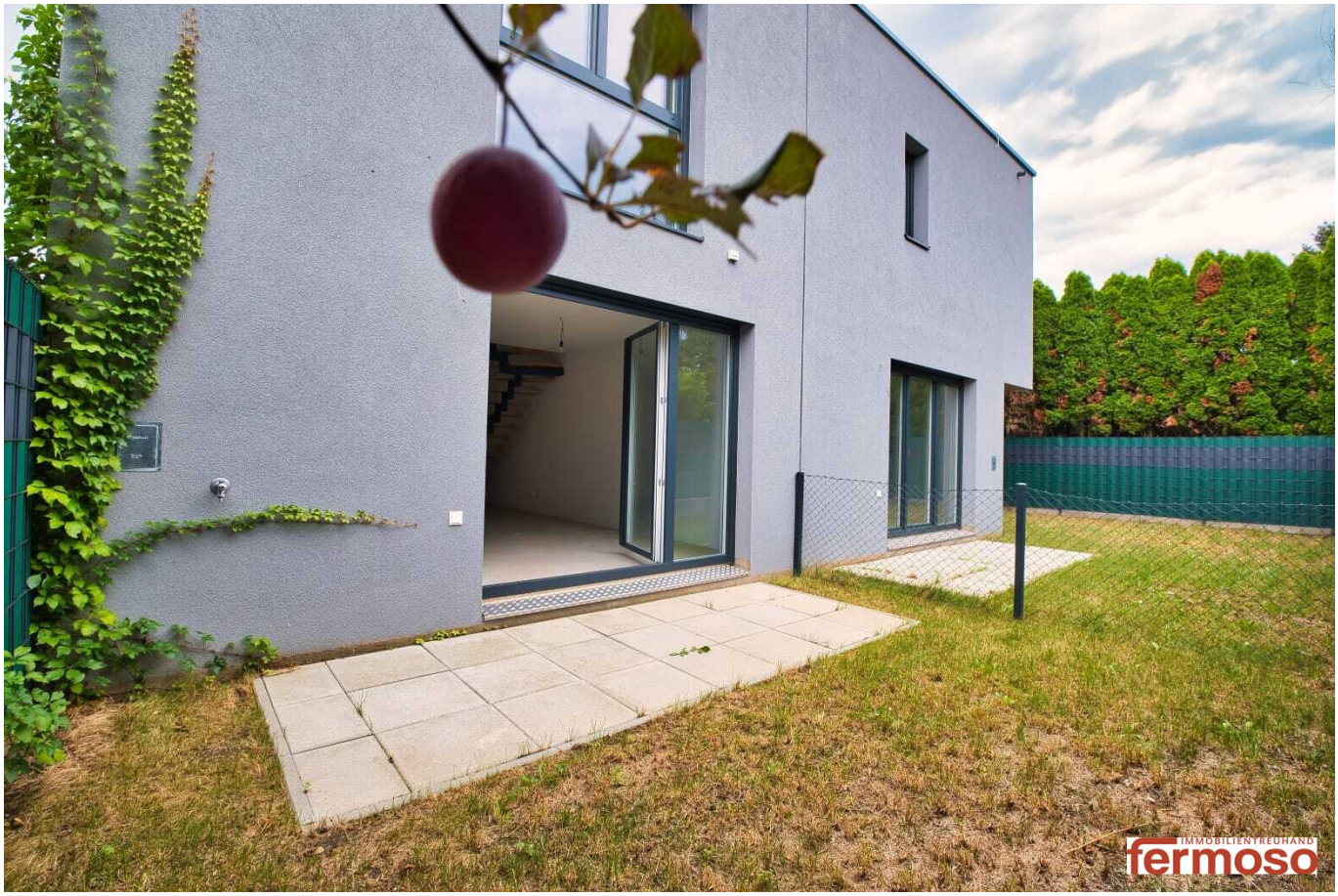
Modernes Wohnen mit Garten und Neubaustandard in Leopoldsdorf im Marchfeld



Objektnummer: 4145

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,13 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	31,31 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	315.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ilksev Karakas

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10
1030 Wien

T +43 664 19 13 188
H +43 664 19 13 188

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

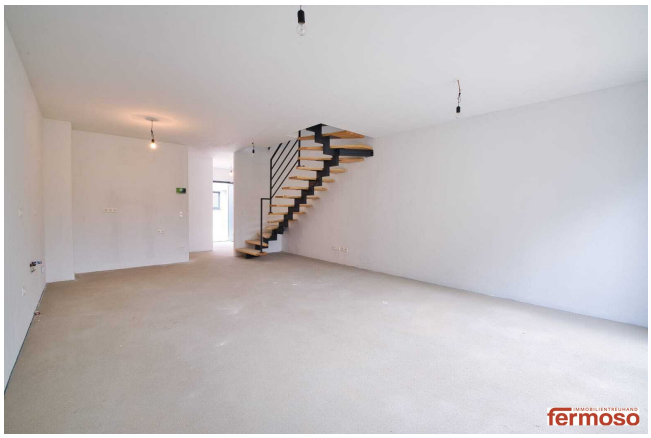
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso


fermoso

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld! Diese wunderschöne Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf insgesamt 87.13m² Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Mit 3 Zimmern, einem Garten, Balkon, Terrasse, 2 WCs und einem atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Natur lässt dieses Haus keine Wünsche offen.

Das Haus befindet sich in einem Erstbezug und ist somit in einem neuwertigen Zustand. Der Neubaustandard garantiert Ihnen eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten Ihnen gleichzeitig einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung.

Das Highlight dieses Hauses ist der Garten, der Ihnen ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Gestalten Sie ihn ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen und genießen Sie die warmen Sommerabende auf Ihrer eigenen Terrasse. Auch der Balkon im Obergeschoss lädt zum Verweilen ein und bietet Ihnen einen traumhaften Fernblick.

Das Haus verfügt über ein modernes Badezimmer mit Fenster, welches mit einer Dusche ausgestattet ist. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Auch ein Gäste-WC im Erdgeschoss ist vorhanden, um Ihren Gästen den nötigen Komfort zu bieten.

Die Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Beheizung des Hauses. Zudem gibt es einen Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Der Parkplatz vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal, um in die umliegenden Städte zu gelangen. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Doppelhaushälfte wird Sie begeistern und bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ihren Traum vom eigenen Haus zu verwirklichen. Nutzen Sie die Chance auf ein komfortables und modernes Wohnen in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

FAKTEN IM ÜBERBLICK: ,

- moderne Architektur und Ausstattung

- Ziegelmassivbauweise

- Getrennte Fundamentplatten

- Ruhelage

- großzügige Wohn-Ess-Küche, 2 Zimmer, familiengerechtes Bad

- eigener Garten

- elektrisch betriebene Rollläden

- Luftwärmep

Details: Leopoldsdorf im Marchfelde bietet die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Versorgung mit Ärzten, Apotheke, Schule und Kindergarten ist gegeben. Das Gymnasium Groß-Enzersdorf liegt ca. 4,5 km entfernt, der Zug- und Busbahnhof Siebenbrunn- Leopoldsdorf etwa 3,5 km. Nahegelegene Freizeitanlagen (Schwimmbad, Sportplatz) und Restaurants runden das Bild ab. Sehenswürdigkeiten wie u. a. das Schloss Orth mit wechselnden Ausstellungen sind nicht weit entfernt. Die Orther Inseln, ein Wander-Highlight und das Erholungsgebiet Lobau im Nationalpark Donau- Auen mit seinen vielfältigen Landschaftsformen sind in etwa 15 bis 20 Minuten zu erreichen. Erdgeschoß Das Haus bietet ebenerdig einen großzügigen, licht-durchfluteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche und einem Ausblick auf den Garten und die Gartenterrasse. Zusätzlich befinden sich im EG eine Garderobe, ein WC sowie ein Abstellraum, der auch den Technikturm und Platz für eine Waschmaschine enthält. Jedes Haus hat eine eigene Fundamentplatte, was bewirkt, dass der Körperschall des Nebengebäudes, nicht übertragen wird. Obergeschoß Im ersten Stock des Hauses befinden sich das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer/ Kinderzimmer, ein familiengerechtes Bad mit Platz für Wanne, Waschtisch und WC, sowie ein Abstellraum. Dank des optimalen Grundrisses sind alle Räum zentral begehbar.

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <1.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Post <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap