

## Große Doppelhaushälfte in Leopoldsdorf im Marchfeld!



**Objektnummer: 7612**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2005                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 139,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 230,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                             |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 1,00                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 459.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

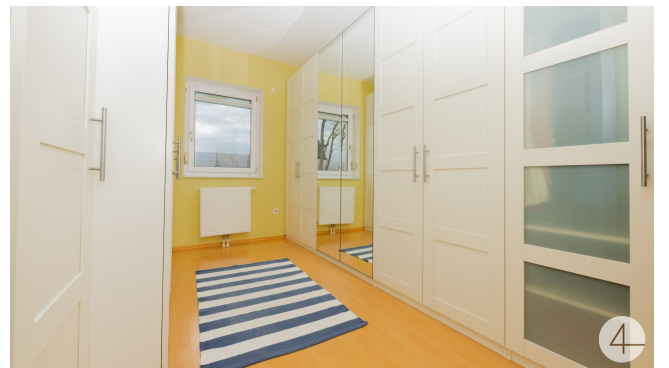


**Markus Dassler**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772









# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- Moderne Doppelhaushälfte auf einem **505 m2 großen Eigengrund!**
- Massive Bauweise, **Baujahr 2014**
- **Wohnfläche rund 147m2**, bestehend aus 6 **Zimmer**, Wohn.- Essbereich mit Küche, Abstellraum, WC, 5 Schlafzimmer, Badezimmer mit WC sowie ein getrenntes WC
- Keller mit rund 51m2
- Das Carport bietet noch zusätzlich einen Platz für 2 KFZ mit einer Fläche von rund 56m2
- Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Gas
- Photovoltaik mit 6Kw!
- Bezug nach Absprache möglich!

## Die Ausführliche Beschreibung:

Das **Erdgeschoß** ist **zentral begehbar** – der große **Wohn.- Essbereich mit Küche** mit rund 42m2, sowie ein **Abstellraum** ein **getrenntes WC**, welche durch den Vorraum aus erschlossen sind.

Im **Obergeschoß** befinden sich **drei Schlafzimmer** mit rund 14m2, 10m2 und 10m2 sowie ein

Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC!

Im Dachgeschoss befinden sich noch weitere zwei Zimmern aufgeteilt auf einer Fläche von rund 35m<sup>2</sup>.

Die **Beheizung** und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas Kombitherme!

**Verkehrsanbindung - Infrastruktur erhalten Sie nähere Informationen nach einer Anfrage!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.