

# ECKREIHENHAUS IM WUNDERSCHÖNEN MARCHFELD - NÄHE WIEN



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300160899**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	179,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44











**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.



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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Leopoldsdorf im Marchfeld! Vielleicht schon bald Ihre neue Heimat!

Denn dort steht dieses bezaubernde Eckreihenhaus mit einigen Highlights! Das Haus verfügt über ein Erdgeschoss mit **Küche, Wohnbereich, WC und Abstellraum!** Die Treppen führen zum einen runter in den Keller, welcher bewohnbare Räume bietet. Insgesamt finden Sie dort **zwei Räume zur freien Benutzung vor sowie einen Wirtschaftsraum!** Zurück auf die Treppe führen Sie diese dann bis ins Obergeschoss. **Mit drei Schlafzimmern, einem großen Abstellraum sowie einem Badezimmer finden Sie auch hier jede Menge Platz!**

Den Abschluss macht der tolle Garten, welcher Dank der Tatsache, dass es ein Eckreihenhaus ist, sehr groß ausgefallen ist. **Eine gemütliche Terrasse, eine Outdoor-Küche und kaum Einsicht** machen diesen Garten zu einem Erholungsgebiet!

Jedes Schlafzimmer verfügt über einen kleinen Balkon. Stellplätze sind im Preis inkludiert und befinden sich direkt vor der Haustüre. Eine Fußbodenheizung sorgt immer für warme Füße!

Leopoldsdorf bietet Ihnen alle Geschäfte und Einrichtungen, welche für den täglichen Gebrauch wichtig sind! Ärzte befinden sich zum Beispiel nur 700m entfernt von Ihrer Haustür! **An der Grenze von Wien und trotzdem im Grünen?** Dieses Haus macht es möglich. Überzeugen Sie sich selbst und schicken Sie uns eine Anfrage! Gerne helfen wir Ihnen auch beim Thema Finanzierung weiter!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <7.500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <8.000m

### **Sonstige**

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap