

**Großfamilien WOHNHIT mit Garten *PLUS*
NEUERRICHTUNG Wohneinheiten * Nähe Wien**



Objektnummer: 169

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2333 Leopoldsdorf |
| Baujahr: | 1954 |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 155,00 m ² |
| Nutzfläche: | 230,00 m ² |
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 850,00 m ² |
| Kaufpreis: | 780.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kurt Mach

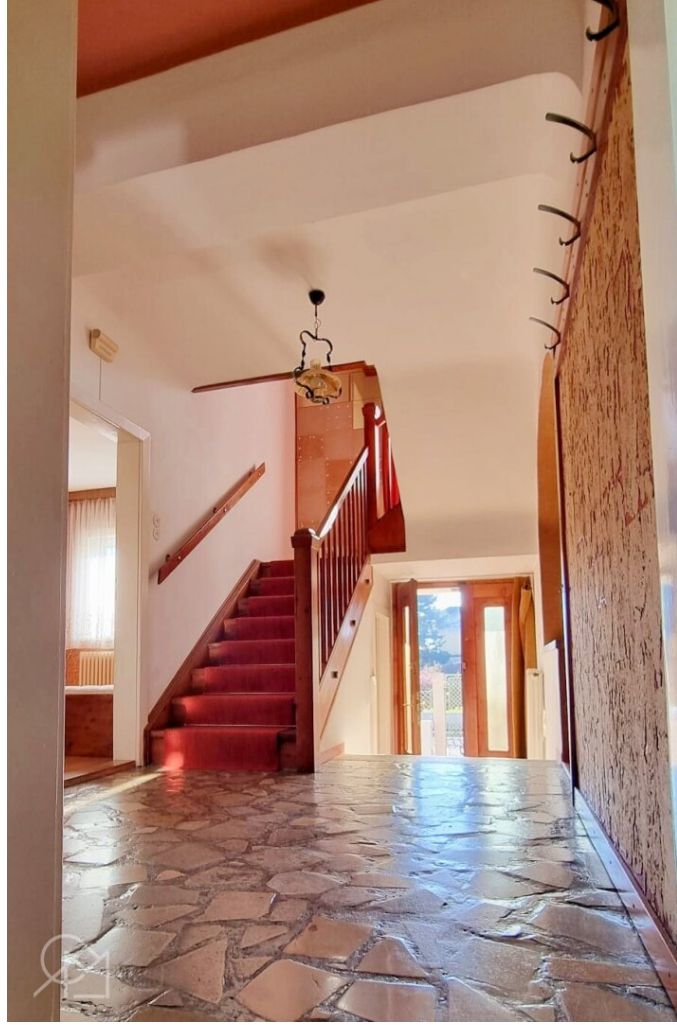
Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH
Gatterholzgasse 14 Top 11
1120 Wien

T +43 676 672 78 28

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

gstermin zur







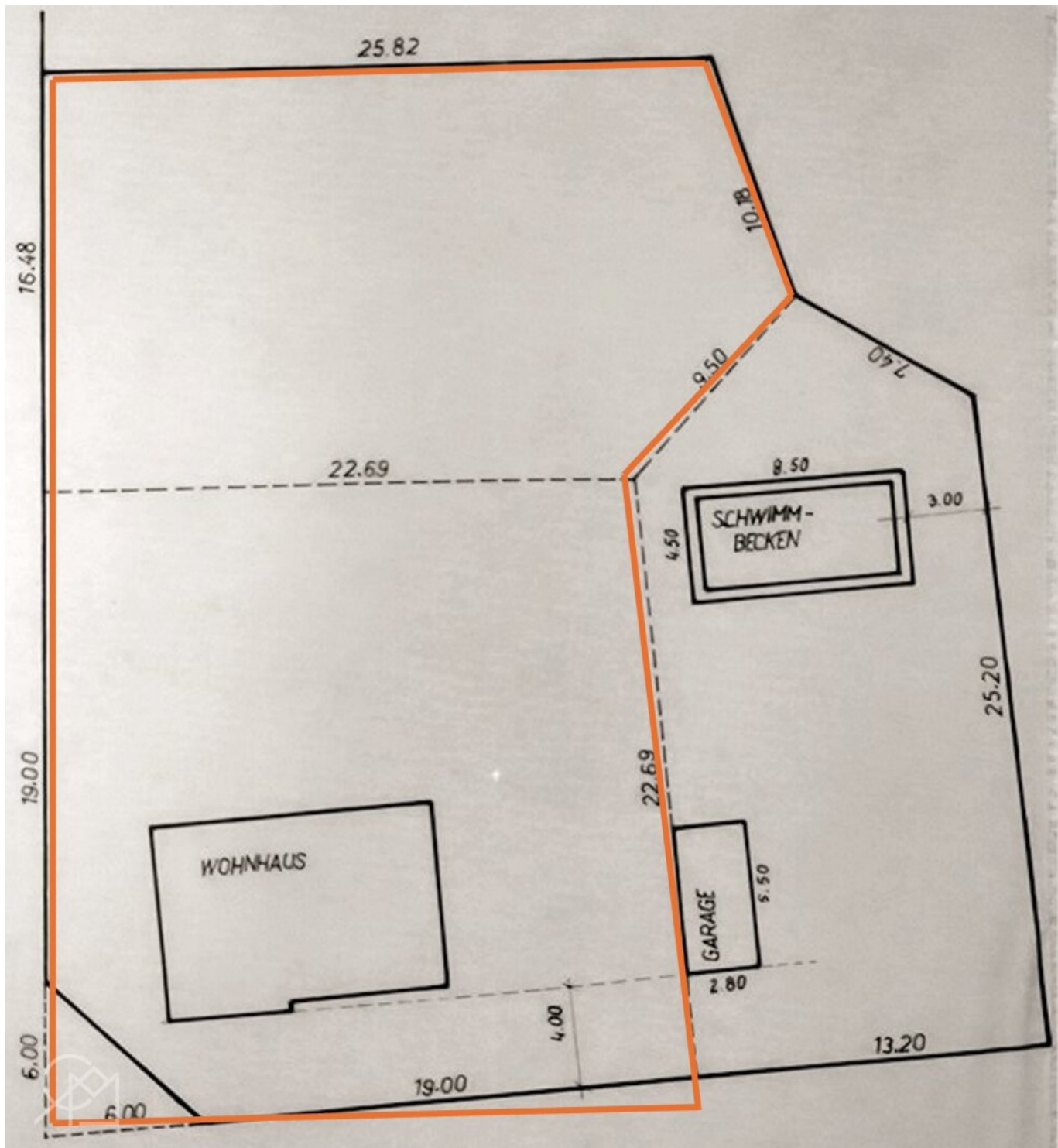




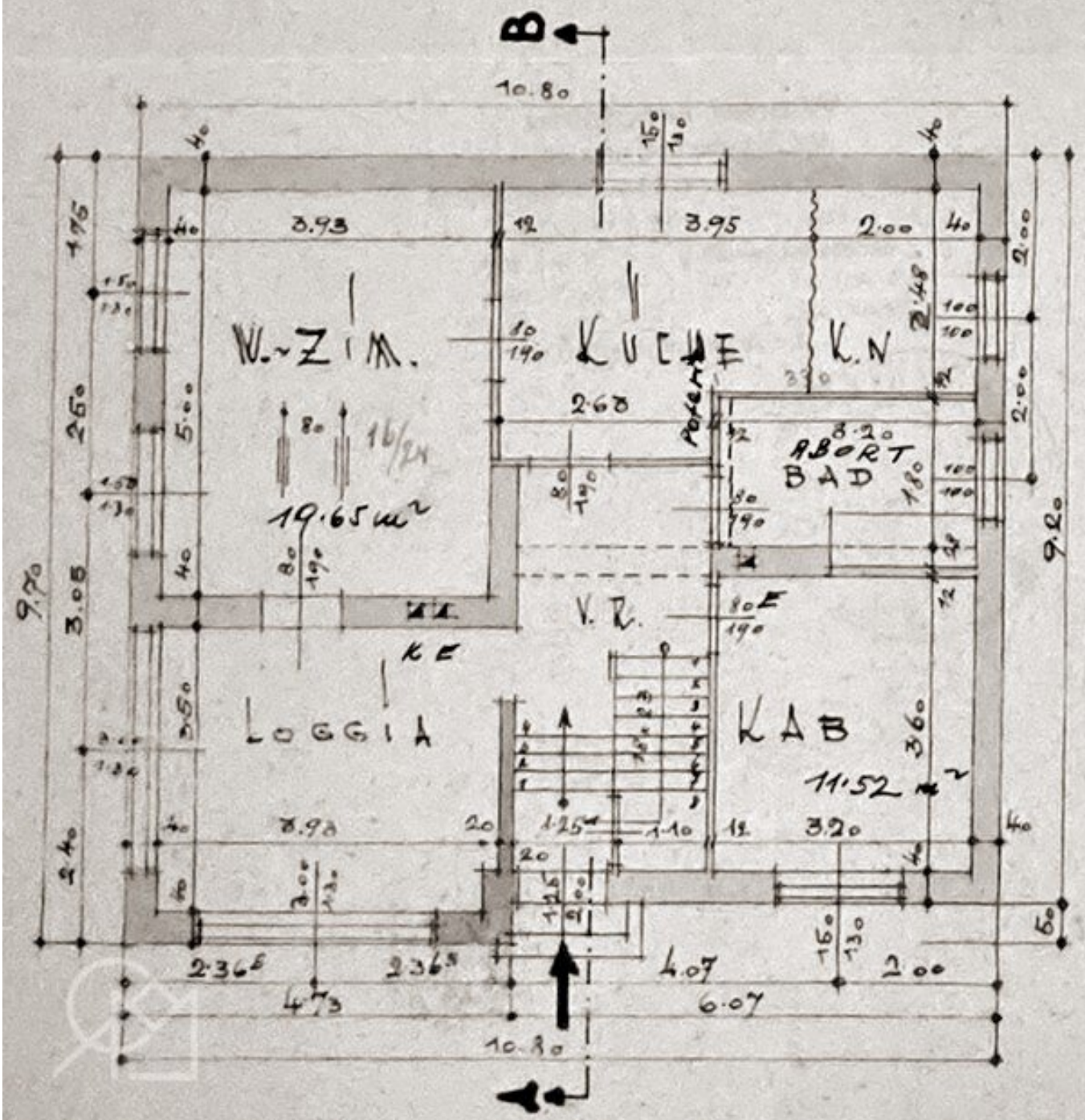




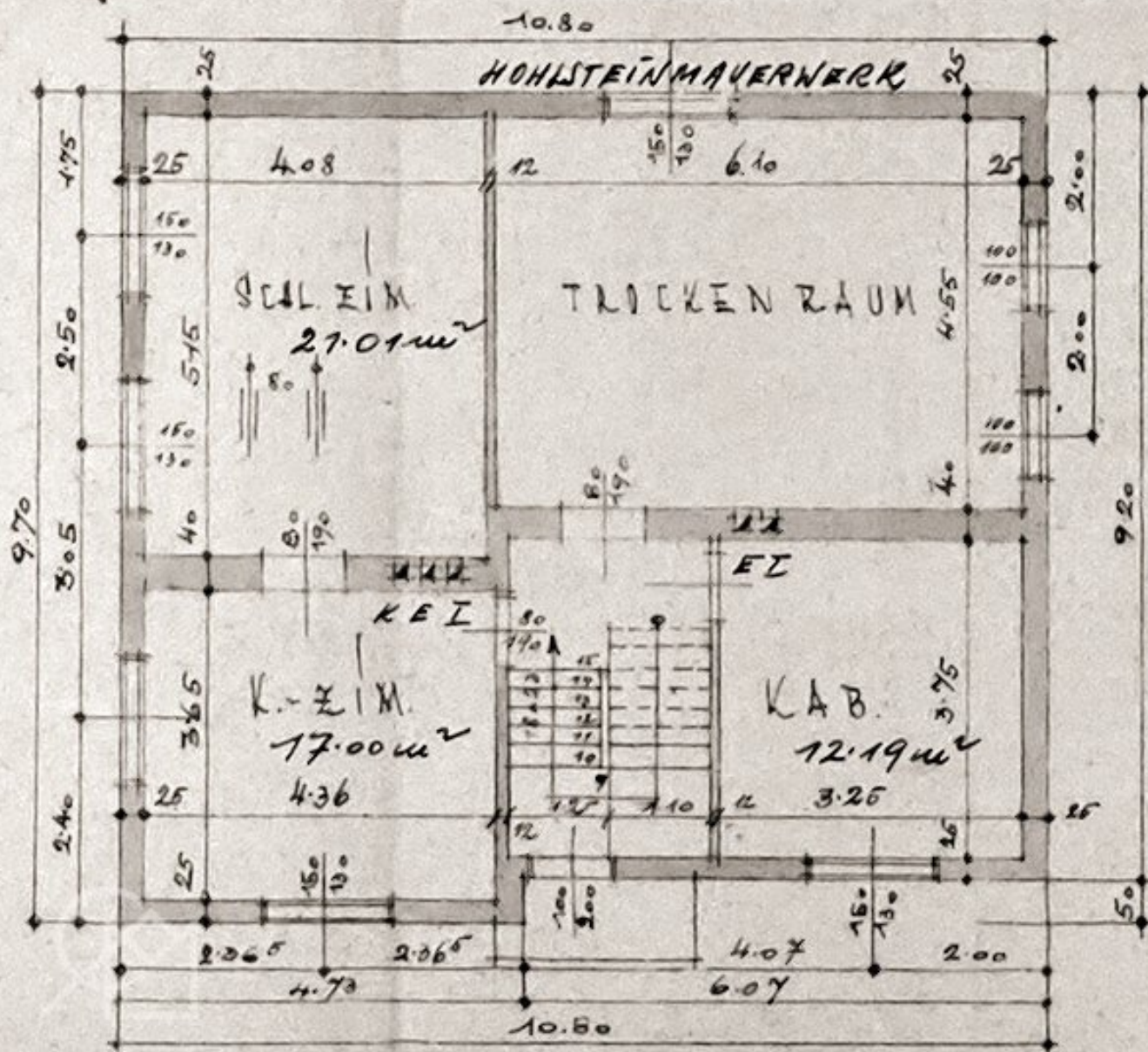




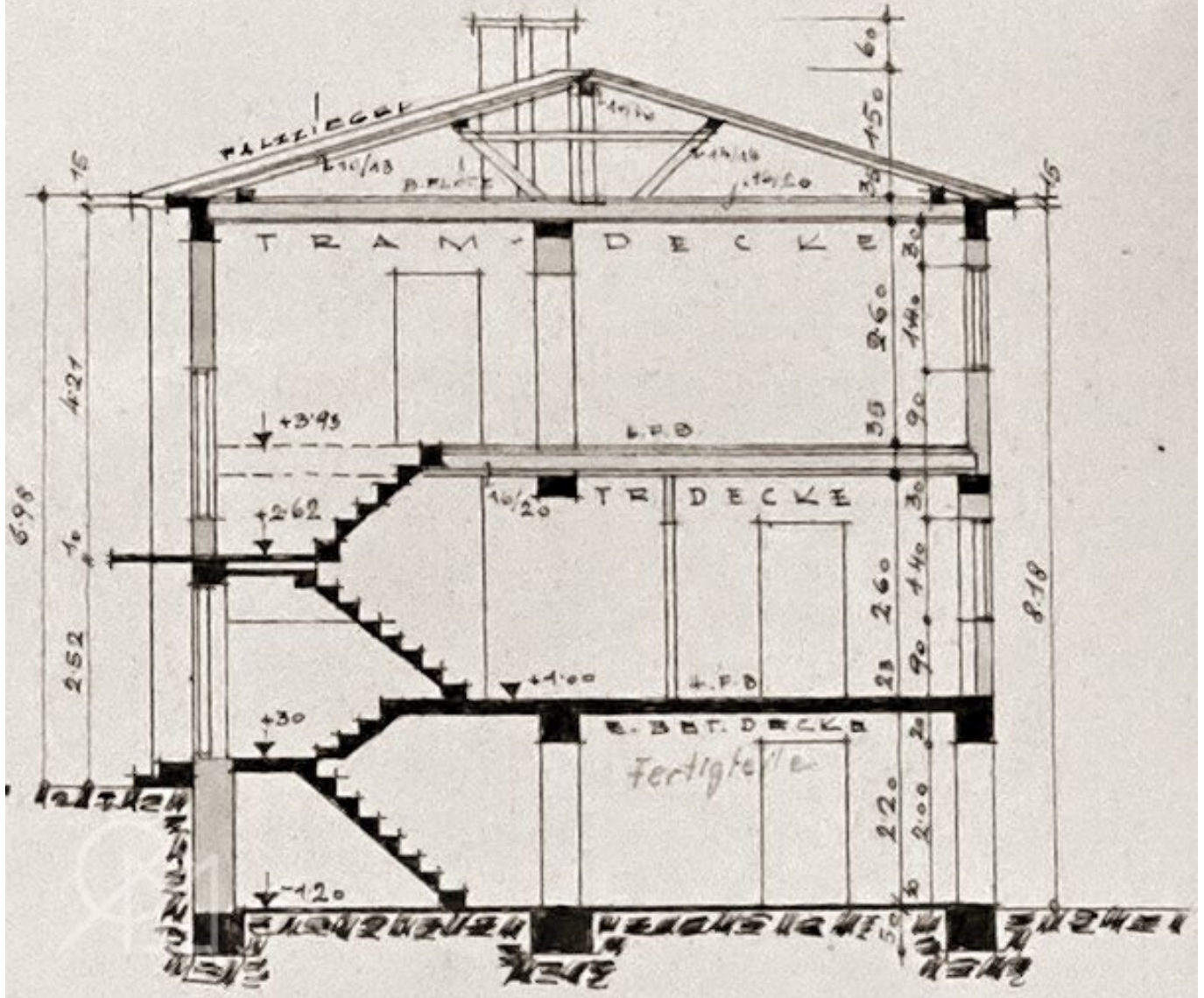
ERDGESCHOSS



1. STOCK ~~OBERGESCHOSS~~



SCHNITT A-B



Objektbeschreibung

LEISTBARES WOHNEN im Bestandshaus + NEUERRICHTUNG von 2 WOHN EINHEITEN mit Rendite!

**Großes Einfamilienhaus - perfekt für Großfamilien sowie optimal für
Bau träger/Entwickler für Schaffen von neuem Wohnraum auf 990 m².**

Diese hochinteressante **vollunterkellerte** Wohnimmobilie **mit großer Wohnküche und 7
Zimmern auf 2 Etagen** bietet viel Platz für große Familien, erholsame Grünfläche im großen
Garten hinter dem Haus sowie **Umbau- und Ausbaumöglichkeiten**.

Die **Errichtung** von neuen bzw. auch **zusätzlich möglichen 2 Wohneinheiten** mit
Appartements in einem Wohnhaus oder Doppelhaushälften als **erweiterte Wohn- und
Nutzfläche** bietet ein starkes **Rendite-Potenzial**.

Eckdaten & Aufteilung

Das Eckhaus Baujahr 1954 mit ziegelmassiver Bauweise und Vielecken-Walmdach bietet auf
2 Etagen (Erdgeschoß und Obergeschoß) mit 7 Zimmern viel Wohnraum sowie im
Souterrain-Keller mit Fenstern viel Stauraum, wo sich auch Sauna, Küche, Waschküche,
Heiz-/Warmwasseranlage, Bastel- und Lagerfläche befinden.

Der große Garten hinter dem Haus besticht mit seiner weitläufigen Grünfläche und einer
Pergola mit Sommerküche und Sitzmöglichkeiten. Der Gartenausgang ist vom Keller/
Souterrain aus; der Zugang zum Garten ist auch seitlich vom Haus möglich;
ein Geräteschuppen befindet sich rechts vom Haus.

Hinter dem Haus befindet sich eine betonierte Terrassenfläche, dahinter der große Garten mit
Rasen und Brunnen für Gartenbewässerung sowie eine Pergola mit Outdoorküche und
Sitzbereich im hinteren Gartenbereich.

Das Grundstück besteht aus 2 Parzellen mit insg. **990 m² und Wohnhaus im vorderen Teil
mit Umbau- und Ausbaumöglichkeit** sowie **zusätzlich bebaubarer Fläche von 100 m² für
2 Wohneinheiten** auf hinterer Parzelle: Bauklasse I, Bauweise offen oder gekuppelt,
Gebäudehöhe max. 7,50 m.

*Auf dem offen anschließenden, jedoch **separaten Grundstück mit 350 m² direkt rechts
daneben, welches zusätzlich bei Interesse käuflich erworben werden kann, befinden sich:***

*Garage, Schwimmbecken mit Plexiglasüberdachung und Relaxbereich mit Sichtschutz (**bebaubare Fläche 192 m²**).*

Ausstattung & Details

Diese freundliche Wohnimmobilie ist sofort einzugsbereit - sowie für UMBAU & NEUBAU planungsbereit!

- Einfamilienhaus mit großer Wohnküche und 7 Zimmern auf 2 Etagen
- Große Wohnküche mit Essbereich im EG
- Geräumiges Bad mit Fenster, Badewanne, Bidet und WC im EG
- Teil-Möblierung (Küche, Bad sowie Einbaumöbel)
- Fenster mit Rollläden
- Böden: Stein, Parkett, Teppichboden, Fliesen
- Stiegenaufgang aus Vollholz
- Ölheizung mit Zentralheizungskörper, Boiler für Warmwasser
- Vollunterkellert mit Souterrain-Keller mit Fenstern
- Guter, gepflegter Zustand
- Umbau- und Ausbaumöglichkeit
- Parkplatzmöglichkeiten vor dem Haus

- Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit
- Neuerrichtung von 2 weiteren Wohneinheiten möglich
- Zusätzliche Kaufmöglichkeit vom angrenzenden offenen Grundstück mit Baumöglichkeit

Raumaufteilung: Eingang Zwischengeschoß zum EG

EG: **3 Zimmer / Stiegenaufgang**

1 Vorraum

2 Wohnräume

1 Küche

1 Bad mit WC

1 Schlafzimmer

OG: **4 Zimmer**

1 Wohnzimmer

3 Zimmer

Keller-Souterrain: **Gartenausgang**

4 Kellerräume mit Küche, Waschküche, Heizanlage usw

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Einfamilienhausgegend von Leopoldsdorf angrenzend an Grünland. Leopoldsdorf ist eine Marktgemeinde im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich und besticht durch seine unmittelbare Nähe zu Wien und seine ruhige und grüne Lage. Eine **optimale Nahversorgung und Infrastruktur** ist durch die Einkaufsmöglichkeiten direkt im Ort gegeben.

Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Golfclub, Reiten, Fußball, Fischen, Radfahren,

Wandern, Bademöglichkeit im Badeteich Leopoldsdorf, das historische Schloss Leopoldsdorf bei Wien u.v.m. in direkter Umgebung sowie der Kurpark und Therme Oberlaa und viele Seen in Himberg.

Der Ort Leopoldsdorf grenzt direkt an die Wiener-Stadtgrenze und ist **hervorragend** an die S1 – Wiener Außenring Schnellstraße mit Autobahnauffahrt A2 sowie das Wiener Straßennetz **angebunden**. Die öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien ist durch Buslinien 217 sowie 226 nach Oberlaa (Umstieg auf die U-Bahn der Linie U1) oder durch den ca. 2km entfernten Bahnhof Maria Lanzendorf (Zugverbindung zum Wiener Hauptbahnhof) gewährleistet.

Genießen Sie das Wohngefühl in diesem großzügig gestalteten Einfamilienhaus SOWIE errichten Sie dort NEUE Wohnappartements! - Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Anbot ist unverbindlich und freibleibend.

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht und Aufforderung noch nicht übergeben; der Energieausweis wird nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap