

# **FAMILIENTRAUM MITTEN IM GRÜNEN - NÄHE WIEN - BELAGSFERTIG!!!**



Haus

**Objektnummer: 7939/2300161395**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.928,00 € inkl. 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













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.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[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

Die belagsfertige Doppelhaushälfte in Leopoldsdorf im Marchfelde bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von 156 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von 363 m<sup>2</sup> viel Platz für eine Familie. Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung.

Mit 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, eignet sich das Haus ideal für Familien oder Paare, die viel Raum und Privatsphäre schätzen. Der offene Wohnbereich, der nahtlos in die Küche übergeht, schafft eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre – perfekt für gemütliche Abende mit der Familie oder Gäste. Der großzügige Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Haushalt.

Die beiden Badezimmer sind modern und funktional gestaltet, eines könnte als Privatbad für das Elternschlafzimmer dienen, das andere für die Kinderzimmer oder Gäste.

Geheizt und gekühlt wird über den Fußboden mittels Luftwärmepumpe!

Zwei Stellplätze stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Die ruhige und grüne Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität, ideal für Naturfreunde. Der Garten ist ein Highlight, da er mit einem schönen Ausblick auf die Weite der Äcker punktet und regelmäßig Besuch von Tieren wie Hasen und Rehen erhält – ein wahres Paradies für Tierliebhaber und Naturliebhaber.

Optional haben Sie die Möglichkeit, die Doppelhaushälfte auch schlüsselfertig zu erwerben, gegen einen Aufpreis, und können so noch mehr von der Arbeit bei der Fertigstellung des Hauses abgeben.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte in Leopoldsdorf im Marchfelde eine ideale Mischung aus moderner Wohnqualität, Ruhe und Naturverbundenheit – perfekt für all jene, die das Landleben genießen, aber dennoch die Nähe zu Wien suchen.

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 <7.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.500m

#### **Sonstige**

Post <500m

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap