

# "Traumhaus mit Pool und Garten!"



01

**Objektnummer: 1626\_26776**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

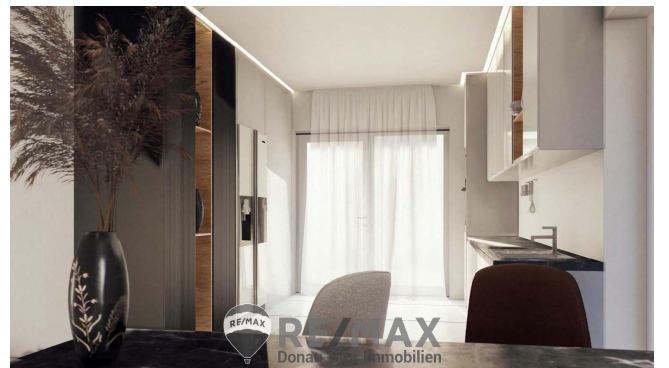


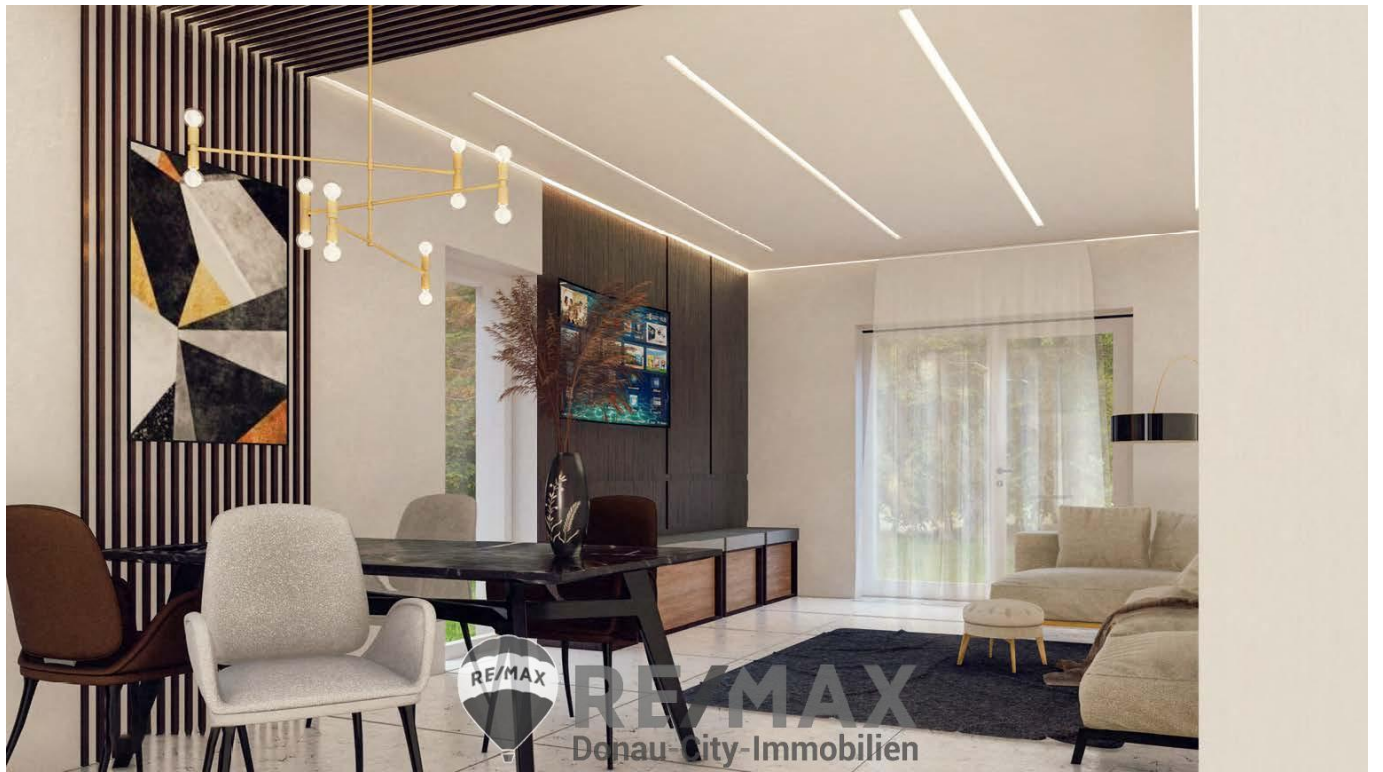
**Mag. Christian Hodous**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

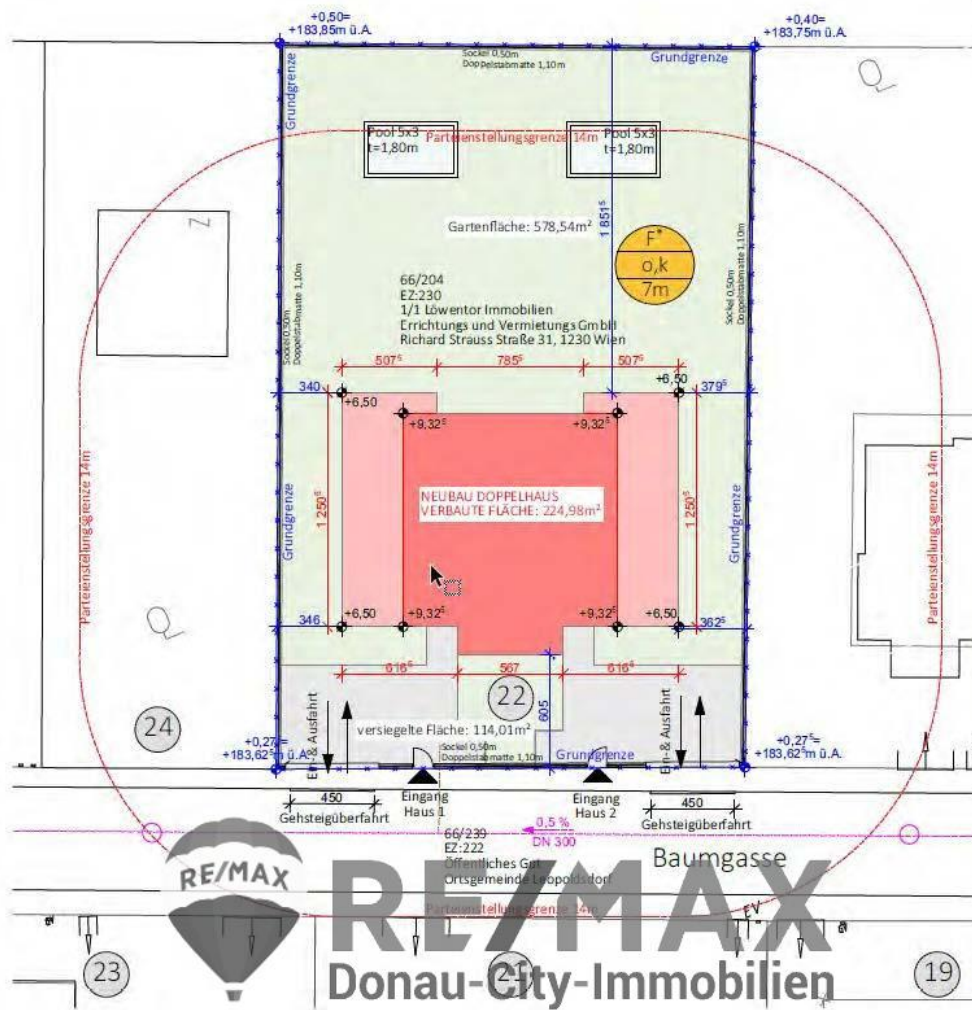












**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
 RE/MAX  
 Donau-City-Immobilien  
 GENERALI



## Objektbeschreibung

**Ein Traum wird wahr – Stilvolle Doppelhaushälfte mit Pool und Garten!** Tauchen Sie ein in ein Leben voller Komfort und Lebensfreude in dieser exquisiten Doppelhaushälfte, gelegen in der charmanten Marktgemeinde Leopoldsdorf im Bezirk Bruck an der Leitha, im malerischen Niederösterreich. Nur einen Katzensprung von Wien entfernt und mit direkter Anbindung an die Schnellstraße S1, bietet Leopoldsdorf eine perfekte Symbiose aus urbaner Nähe und ländlicher Idylle. **Ein Zuhause mit Stil und Charme** Diese erstklassige Doppelhaushälfte, die sich derzeit noch im Rohbau befindet, wird bis zum Sommer 2025 in hochwertiger, moderner Bauweise fertiggestellt. Hierbei kommen nur exklusive Materialien zum Einsatz. Die Wohnfläche von ca. 218,26 m<sup>2</sup> verteilt sich über drei Etagen und wird durch eine großzügige Dachterrasse von ca. 30,71 m<sup>2</sup> ergänzt. Zusätzlich stehen Ihnen ein einladender Garten, ein Balkon und eine Terrasse zur Verfügung, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

**Erdgeschoss** Vorraum: ca. 10,51 m<sup>2</sup> Wohn- und Essbereich: ca. 34,38 m<sup>2</sup>, Küchenbereich: ca. 13,19 m<sup>2</sup> Gästezimmer: ca. 18,22 m<sup>2</sup>, Badezimmer mit Dusche und WC: ca. 5,05 m<sup>2</sup> Technikraum: ca. 5,72 m<sup>2</sup>, Terrasse: ca. 20,28 m<sup>2</sup> **Obergeschoss** Flur: ca. 11,84 m<sup>2</sup>,

Kinderzimmer: ca. 13,49 m<sup>2</sup> und 13,52 m<sup>2</sup>, Elternschlafzimmer: ca. 20,29 m<sup>2</sup>, Weiteres Kinderzimmer: ca. 12,20 m<sup>2</sup> Badezimmer mit WC: ca. 6,84 m<sup>2</sup>, Separates WC: ca. 2,15 m<sup>2</sup> Balkon: ca. 13,62 m<sup>2</sup> **Dachgeschoss** Dachgalerie: ca. 27,84 m<sup>2</sup>, Miniküche: ca. 10,43 m<sup>2</sup>, Badezimmer mit Dusche und WC: ca. 6,83 m<sup>2</sup>, Dachterrasse: ca. 30,71 m<sup>2</sup> **Lage und**

**Lebensqualität** Leopoldsdorf besticht durch seine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Die Nähe zu Wien (ca. 2 km) und zum Flughafen Schwechat (ca. 17 km) sowie zahlreiche kulturelle und historische Attraktionen machen diesen Ort besonders attraktiv.

**Infrastruktur in der Nähe:** Bäckerei: 740 m, Supermarkt: 650 m, Drogerie: 730 m, Bank, Post: 960 m Tankstelle: 620 m, Trafik: 620 m, Restaurant: 700 m, Pizzeria: 2,66 km Bar, Café: 3,23 km, Kindergarten: 870 m, Volksschule: 1,01 km, Arzt: 1,03 km Facharzt: 1,59 km, Apotheke: 880 m, Krankenhaus: 5,62 km, Bus: 550 m, Straßenbahn: 2,75 km U-Bahn: 3,15 km, Bahnhof: 6,53 km, Sportanlage: 880 m, Kino: 5,32 km

**Der Kaufpreis für die belagsfertige Immobilie beträgt € 995.000.** Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Haus schlüsselfertig zu erwerben, wofür ein Aufpreis von € 72.000 anfällt. Der Pool befindet sich derzeit im Rohbau, kann aber

gegen einen Aufpreis von € 20.000 fertiggestellt werden. Betriebskosten : ca. €130 Das perfekte Zuhause für Familien und anspruchsvolle Interessenten. Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Angebot nicht entgehen! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben

gemäß ge  
setzliche  
m Erforde  
rnis:

H 32

ei .0

z k

w W

är h/

m (

ebm  
ed<sup>2</sup>a  
ar )  
f:  
KI B  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
ar  
f:  
F 0.  
ak65  
to  
r  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
KI A  
as+  
se  
F  
ak  
to  
r  
G  
es  
a  
mt

en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: