

**ROHDIAMANT mit CHARME - Einfamilienhaus 2333
Leopoldsdorf – TOP-LAGE - WIEN-Grenze**



Außenansicht

Objektnummer: 2434_2048
Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2333 Leopoldsdorf |
| Baujahr: | ca. 1951 |
| Zustand: | Teil_vollrenovierungsbed |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 108,00 m ² |
| Nutzfläche: | 176,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 26,40 m ² |
| Heizwärmebedarf: | F 250,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,44 |
| Kaufpreis: | 349.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



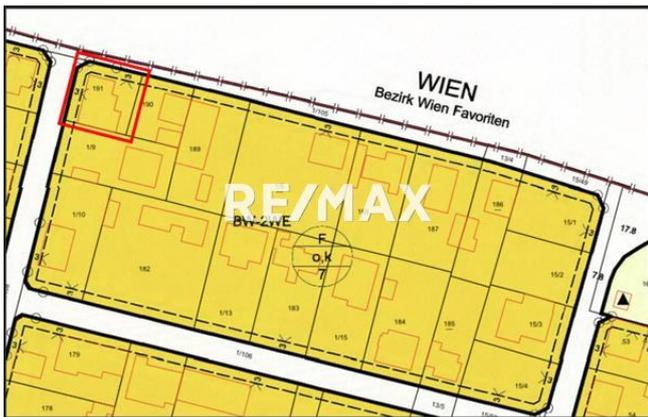
Josef LEITNER

RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B









Objektbeschreibung

ROHDIAMANT mit CHARME - Einfamilienhaus in Leopoldsdorf – Top-Lage - Wien Grenze
DAVE – Digitales Angebotsverfahren!! Ab sofort kommt in 2333 Leopoldsdorf bei Wien,
unmittelbar an der Wiener Stadtgrenze, dieses etwas in die Jahre gekommene, aber
charmante Einfamilienhaus mit ca. 361 m² Grundstücksfläche und ca. 108 m² Wohnfläche zum
Verkauf. Das Haus wurde 1951 gebaut und 1979 durch den Zubau einer Mansarde und einer
Doppelgarage erweitert. Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befinden sich zwei Vorzimmer, eine
große Küche, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss.
Vom Vorzimmer gelangen Sie in den einen weiteren Raum, der als Sommerküche genützt
wird, sowie in die angrenzende Doppelgarage und eine kleine Werkstatt. Im Obergeschoss
stehen Ihnen 1 Stüberl, 2 Schlafzimmer und ein großer Abstellraum zur Verfügung. Im Zuge
des Um- und Ausbaus wurde u.a. das Dach teilweise neu gedeckt und
Internorm-Kunststofffenster (3-Scheiben Verglasung) eingebaut, sowie eine gemütliche
überdachte Terrasse errichtet. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine
Gaszentralheizung mit Kombitherme, bzw. einen Ofen mit Festbrennstoffen. Über Anfrage
schicken wir Ihnen gerne unser ausführliches Exposé mit weiteren Informationen und
Unterlagen zu. **WICHTIGER HINWEIS:** Das Objekt wird über das, nur bei RE/MAX verfügbare
Digitale Angebotsverfahren (DAVE) mit einem Startpreis von € 349.900,-- angeboten. Je nach
Nachfrage kann sich dieser Preis nach oben verändern. Nach der Besichtigung erhalten Sie
einen Link mit der Einladung zum DAVE. Jeder Interessent kann beliebig oft ein Angebot
abgeben bzw. ein bestehendes Angebot überbieten. Alle anonymisierten Angebote bzw. das
aktuell höchste Angebot sind zu jeder Zeit transparent für alle offen einsehbar. So transparent
und fair war der Kauf einer Immobilie noch nie! **FINANZIERUNG:** Falls für Sie ein
Finanzierungsbedarf besteht, kümmern Sie sich bitte rechtzeitig darum, bevor Sie beim DAVE
mitbieten möchten. Bei einer Teilnahme am DAVE ist neben Ihres Kaufanbotes auch ein
Finanzierungsnachweis vorzulegen. Gerne sind wir Ihnen bei der Finanzierung mit unseren
bewährten Finanzierungspartnern behilflich. Näheres erfahren Sie im Zuge der Besichtigung.
Lage und Infrastruktur: Die ca. 5500 Einwohner zählende Marktgemeinde Leopoldsdorf liegt
unmittelbar an der Stadtgrenze zu Wien-Oberlaa und in direkter Nähe zur S1 mit Anbindungen
an die Südautobahn A2, die Flughafenautobahn A4. Diese begehrte Wohnlage verbindet die
Ruhe eines Vorortes mit der hervorragenden Infrastruktur der Bundeshauptstadt. In wenigen
Minuten erreichen Sie die U1-Station Oberlaa und das beliebte Thermen- und
Erholungsgebiet. Im Ort selbst finden Sie Kindergärten, Schulen, Supermärkte, sowie Ärzte,
eine Apotheke und diverse Gastronomiebetriebe. **Rechtliche Hinweise!** In Entsprechung des
FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG
(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von
Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie
über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes benötigen. Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr
möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben
(Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter
Informationen zu den Objekten. Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als
Doppelmakler tätig sein. Wir ersuchen um Verständnis und freuen uns Sie demnächst als

Kunde begrüßen zu dürfen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Weder der Makler, noch die Fa. RE/MAX-Vital übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 250.0 k

mebeda Wh/(m²

rf: a)

Klasse F

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 3.44

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse F

Faktor

Gesamt

energie

effizienz

:

Interesse am Maklerberuf? Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK am Samstag
12.04.2025, um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat. Info: office@remax-vital.at oder 01/70
70 900.