

# **Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Pool uvm. in Leopoldsdorf!**



**Objektnummer: 310117**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Weiss-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	703,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 61,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	182,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Sabani**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51





























## Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus in Leopoldsdorf, erbaut im Jahr 2012, bietet auf **205,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **888 m<sup>2</sup> großen Grundstück** ein exklusives Wohnambiente. Es präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, die komfortables Wohnen garantieren. Eine Besonderheit ist die **kombinierte Gruber-Sauna mit Infrarotfunktion**, perfekt für Entspannung und Wellness im eigenen Heim. Der **DesignerKamin von Königsart** setzt nicht nur optische Akzente im Wohnbereich, sondern sorgt auch für behagliche Wärme an kühleren Tagen.

Die Küche, gestaltet von **DanKüchen**, lässt mit ihrer hochwertigen Ausstattung und modernen Design keine Wünsche offen. Der Wohnbereich öffnet sich dank **bodentiefer Schiebetüren** zur teilüberdachten **Terrasse mit 22,11 m<sup>2</sup>**, die zusammen mit dem **703 m<sup>2</sup> großen Garten** eine perfekte Oase für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Der Garten besticht durch seine **automatische Bewässerungsanlage** und einen **beheizbaren Polytherm-Pool mit Gegenstromanlage**, ideal für das Schwimmtraining oder einfach zum Genießen warmer Sommertage.

Im **Obergeschoss** des Hauses befinden sich **zwei Terrassen**, eine mit einer Fläche von **34,80m<sup>2</sup>** und die andere mit **8,69m<sup>2</sup>**. Diese Terrassen sind so angelegt, dass sie von **außen nicht einsehbar** sind, wodurch sie einen idealen Rückzugsort für **ungestörte Privatsphäre** bieten.

Zur weiteren Ausstattung gehören **zwei Garagenstellplätze mit Fußbodenheizung**, was besonders in den Wintermonaten Komfort bietet. Das Haus ist zudem energieeffizient durch eine **Fußbodenheizung**, betrieben über eine **Vaillant Luftwärmepumpe**, und profitiert von einer **Süd-West-Ausrichtung**, die für optimale Lichtverhältnisse sorgt. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein **beleuchteter Stiegenaufgang**, ein praktischer **Wäscheschacht**, **Insektenschutzgitter**, **Rollläden an den Fenstern** und eine **Alarmanlage**.

Das Grundstück grenzt **direkt an landwirtschaftliche Gründe**, wodurch sich ein **unverbaubarer Blick** in die umliegende Natur bietet. Diese Lage verspricht nicht nur Privatsphäre und Ruhe, sondern auch ein ungestörtes Wohnumfeld. Dieses Einfamilienhaus vereint somit modernes Design mit Funktionalität und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl in einer attraktiven Umgebung.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.250m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <5.250m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap