

**WOHLFÜHLTEMPEL MITTEN IM GRÜNEN IN TOLLER  
WOHNLAGE MIT VIELEN HOCHWERTIGEN  
AUSSTATTUNGSDETAILS**



Seitenansicht

**Objektnummer: 0001006480**

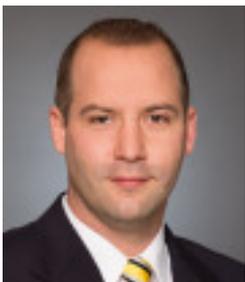
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfelde
<b>Baujahr:</b>	2007-2008
<b>Wohnfläche:</b>	141,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	73,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	730.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

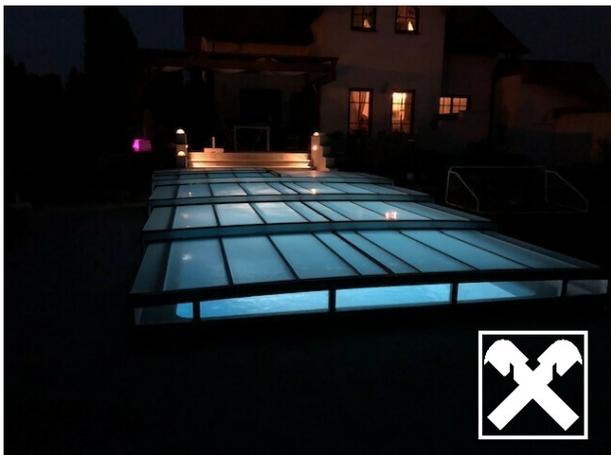


**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

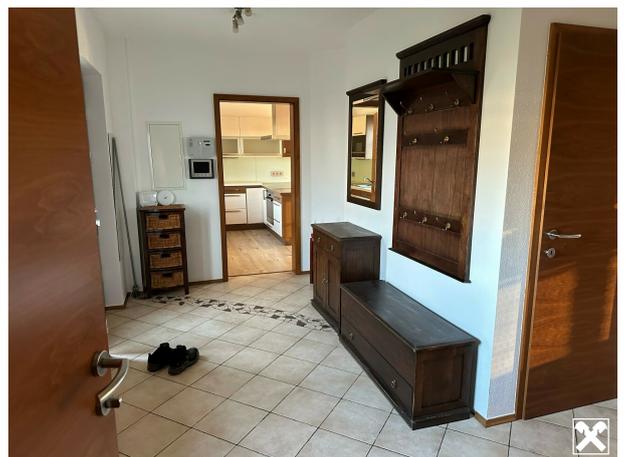
T +43517517

H +43 664 60 517 517 77



























"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## Objektbeschreibung

**Diese Liegenschaft wird Sie begeistern!**

**In einer sehr schönen und ruhigen Wohngegend im Herzen von Leopoldsdorf im Marchfelde gelangt dieses liebevoll gestaltete Wohlfühlhaus in absoluter Ruhelage zum Verkauf. Leben mit den Vorzügen einer Stadt und dennoch im Grünen, in sehr schöner Wohnlage am Feldrand werden hier bestens vereint.**

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich mit direktem Zugang in den imposanten Wohn- und Essbereich inklusive einer hochwertigen, voll ausgestatteten Küche mit Markengeräten und direktem Ausgang auf die südwestseitige Sonnenterrasse und in den Garten. Im Wohnbereich sorgt zusätzlich ein Kamin für angenehm, wohlige Wärme an kühleren Tagen. Zentral sind im Erdgeschoß auch ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum zu begehren.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie über massive Holzstiegenanlagen in den offenen Galeriebereich, von welchem alle Räumlichkeiten der Schlafebene zentral begehbar sind. Weitere Wohnwünsche werden im Obergeschoß durch ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, zwei Kinderzimmer und ein vom Badezimmer mit Eckbadewanne & Dusche separates WC vervollständigt.

Luxuriös und hochwertig zeigt sich auch der Wohnkeller, denn hier befindet sich neben einem weiteren Zimmer, derzeit als Büro genutzt, ein großer Wohnbereich, welcher sich auch als Wellness- und Fitnessbereich bestens eignen würde, der Heiz- und Technikraum mit moderner Gaszentralheizung sowie neuer Entkalkungsanlage.

**Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale dieses neuwertigen Wohlfühlhauses, welches im Jahre 2007-2008 erbaut wurde, hervorzuheben, Zusatzausstattungen wie eine Garage für Ihr Auto mit angrenzender Werkstatt, ein Whirlpool, ein großer, überdachter Pool mit Massagefunktion und Gegenstromanlage, eine Sommerküche auf der Terrassenlandschaft runden diesen Wohnraum ab. Die Einleitung von Glasfaser, elektrische Beschattungen, eine Bewässerungs- und Alarmanlage verstehen sich bei diesem Traumhaus als Selbstverständlichkeit.**

**Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung**

**und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.**

**Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**