

## Familienhaus mit großzügiger Wohnfläche



**Objektnummer: 960/69297**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	332,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Schuldner**

Region NÖ Süd und Burgenland















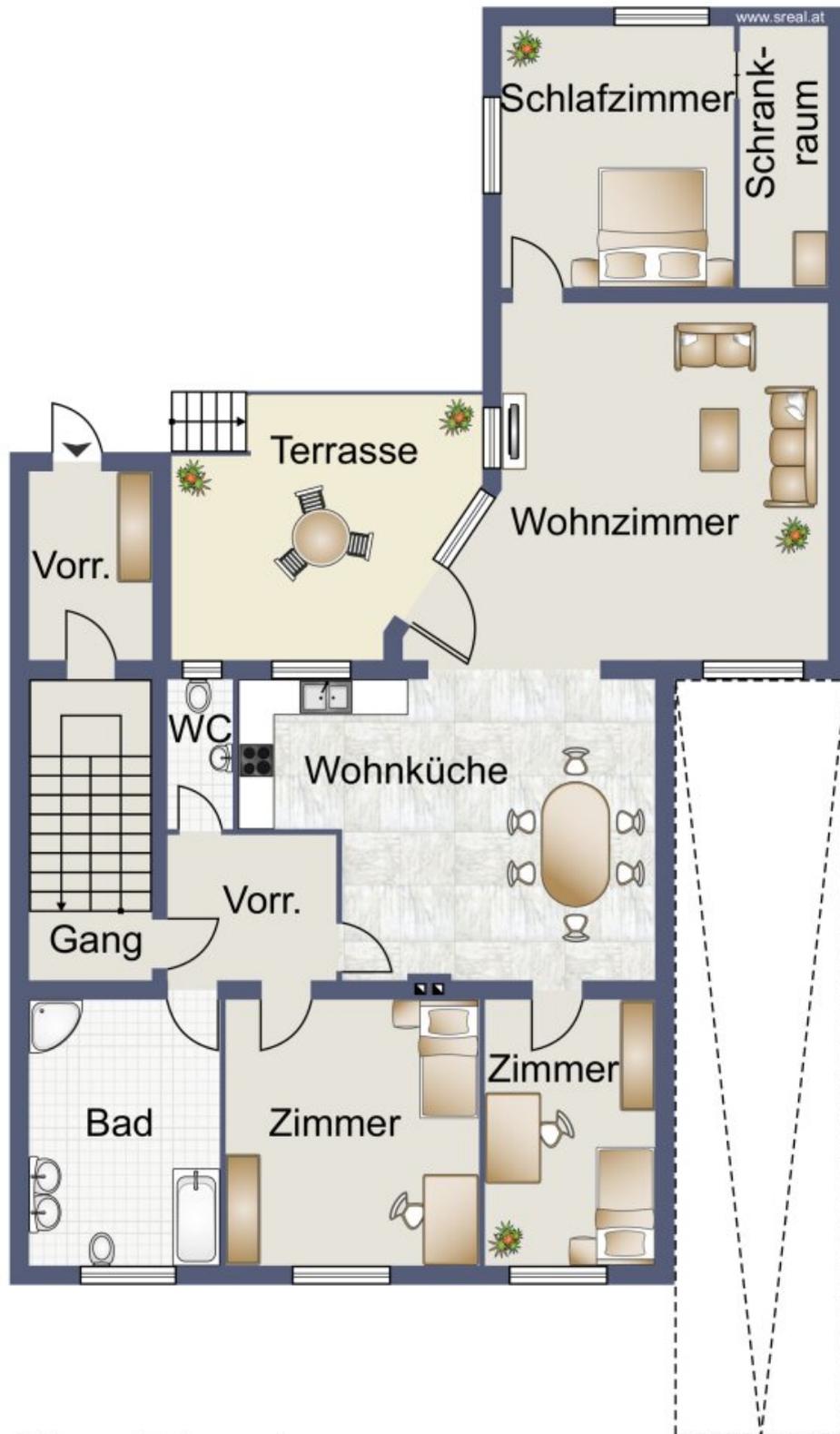




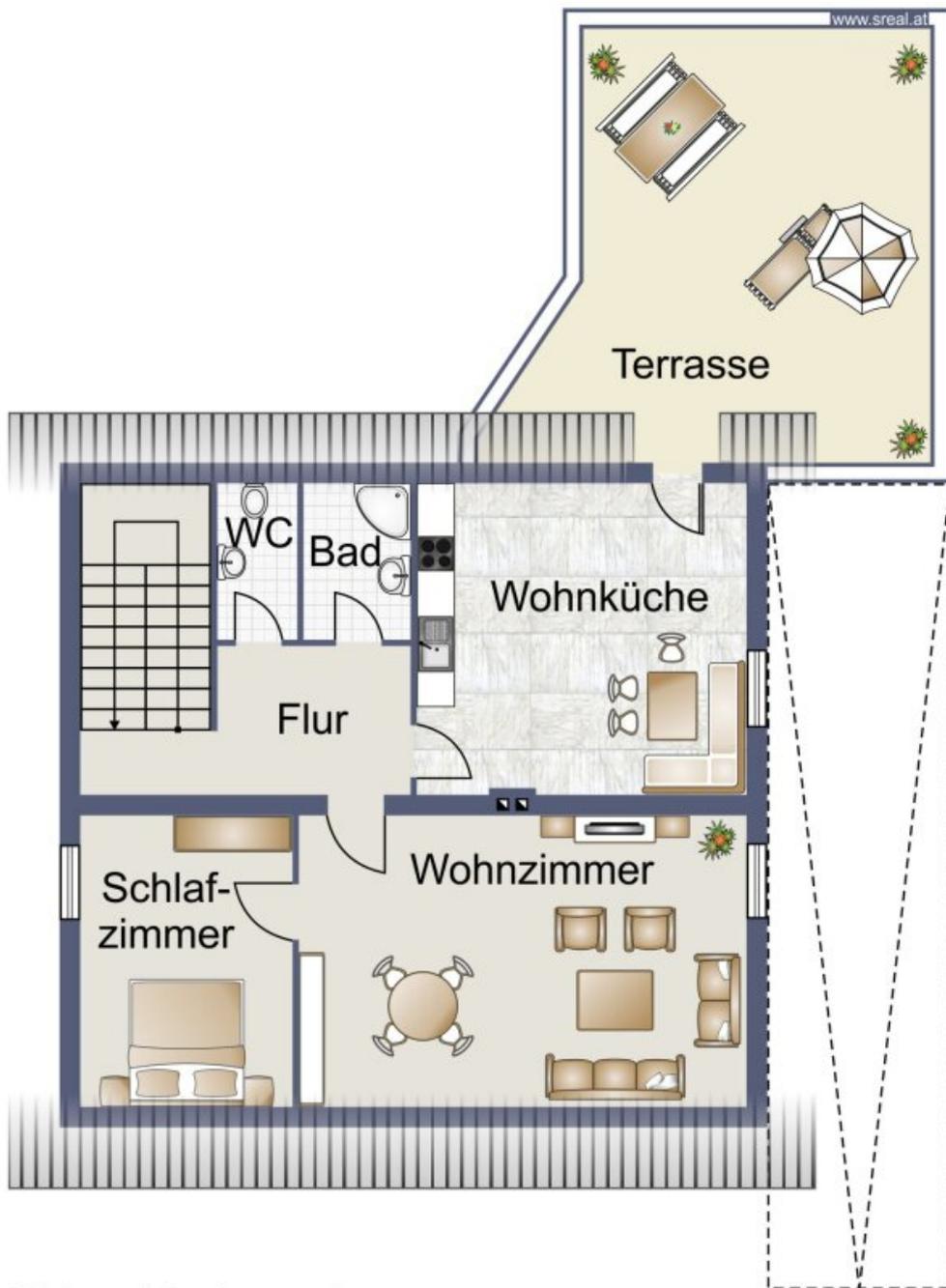




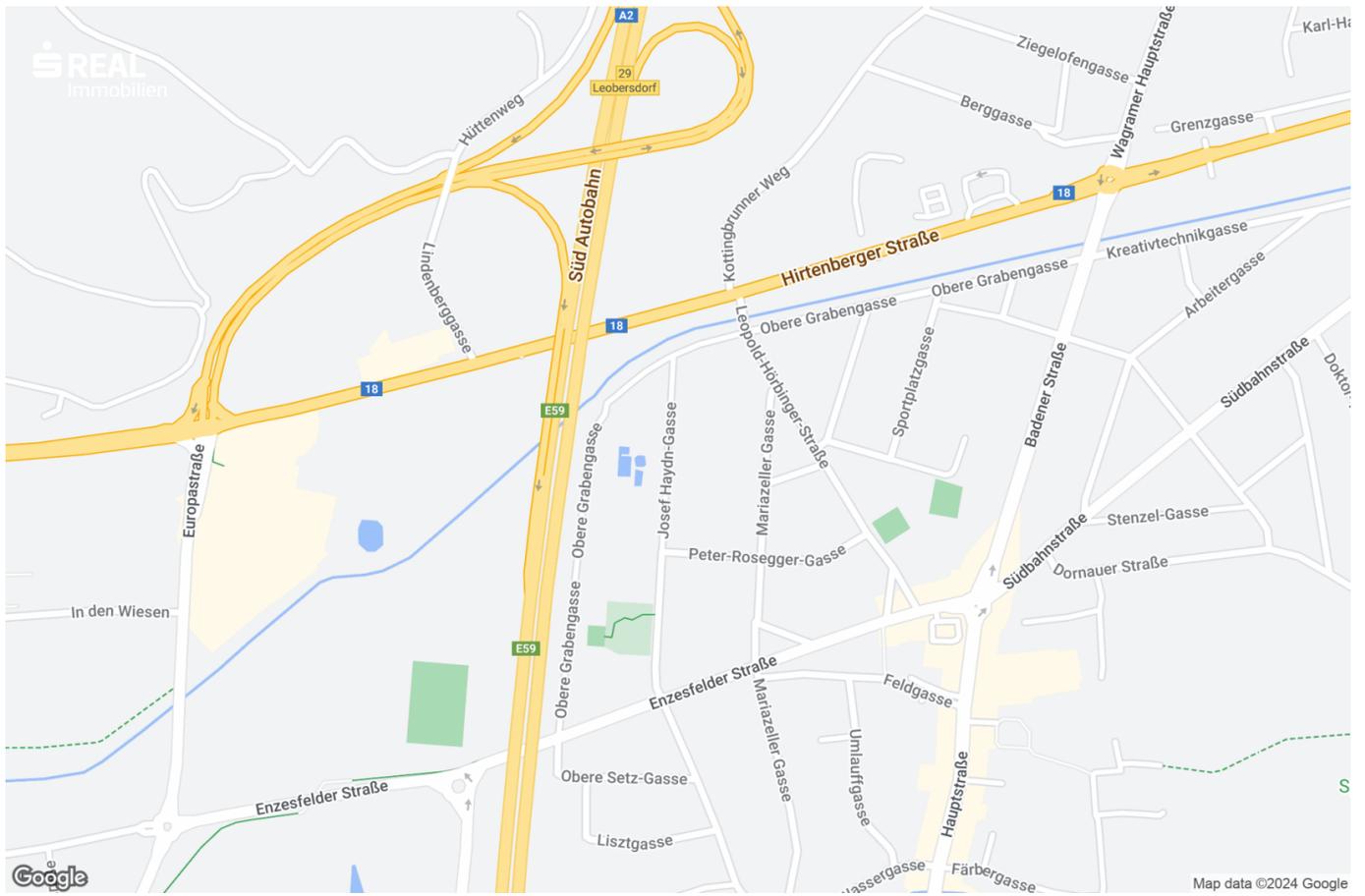
Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



# Objektbeschreibung

## A) Das s REAL Bieterverfahren

Das s REAL Bieterverfahren ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind, auch das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion, es gibt insbesondere keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche Angebote zu legen, über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

Über weitere Details informieren wir Sie gerne persönlich.

## B) Die Beschreibung der Immobilie

Von den Eigentümern mit **viel Liebe gepflegt** und in Schuss gehalten, präsentiert sich das BJ 1967 eingereichte und im **Jahr 2004 umfangreich sanierte** und ausgebaut Haus in sofort beziehbarem Zustand – **perfekt geeignet für große Familien**, die viel Platz brauchen und trotzdem Wert auf Privatsphäre legen.

Eine **Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten** bietet das umfangreiche Raumangebot rund um dieses großartige Angebot:

Insgesamt stehen Ihnen ca. **230 m<sup>2</sup> hochwertige Wohnfläche + ca. 105 m<sup>2</sup> Kellerfläche** zu Verfügung – wobei die obere Etage wie **eine eigene, separate Wohnung** behandelt werden kann. Im **Obergeschoss ca. 80 m<sup>2</sup> - findet sich ein eigenes Reich** mit einer Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie einem **Badezimmer mit Badewanne** und einer separaten Toilette. Eine **großartige ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse** die über dem schönen Garten in den Innenhof gerichtet liegt, ist ein **besonderes Highlight**.

Im Erdgeschoss erwartet Sie als Mittelpunkt ein helles, **ca. 30 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer** mit angeschlossener **offener Küche** mit Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die **zweite ca. 18 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die direkt in den grünen Garten führt. **3 weitere - Schlaf / Kinder/ oder Arbeitszimmer** – Sie können Ihre Anforderungen an die Raumaufteilung leicht selbst organisieren. Ein großes, stilvolles Badezimmer mit **Eckbadewanne und Dusche** und eine separate Toilette sind ebenfalls vorhanden.

Die Fenster sind mit bequemen, elektrischen Außenrollos ausgestattet.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3089032?accessKey=664b>

### **Mehr Platz benötigt?**

Weitere **ca. 105 m<sup>2</sup> ausgebaute Kellerfläche** bringen weiteren Gestaltungsspielraum.

Jugendzimmer, Werkstatt, Fitnessraum, Wirtschaftsraum etc. etc., hier bleibt kein Wunsch offen.

**Autoliebhaber werden von der fast 60 m<sup>2</sup> ! großen Garage mit Montagegrube begeistert sein.**

Zusammengefasst können Sie hier auf über **400m<sup>2</sup> Nutzfläche** Ihren **Wohntraum** erfüllen.

Die Liegenschaft ist nur wenige Schritte des Erlebnisbades in Leobersdorf entfernt. Ein **seltener Luxus** im Sommer – Die Kinder und die Badetasche schnappen und ins Badeparadies spazieren! Die nahegelegene Autobahnverbindung wurde mit einer neuen, höheren Lärmschutzwand ausgestattet.

- **Angebotsfrist : 12.12.2024**
- **Mindestgebot : EUR 450.000,-**
- **Sofortkauf : EUR 530.000,-**

Die Eigentümerin behält sich vor, **jederzeit** ein zufriedenstellendes Angebot vor Ablauf der Bieterfrist anzunehmen!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne bezüglich eines persönlichen Besichtigungstermins.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap