

## **Einmalig attraktives Wohnhaus mit Traumgarten, Pool, Garagenplätzen und großen Nebengebäuden**



**Objektnummer: 960/69393**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2003 Leitzersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	233,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	641,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg











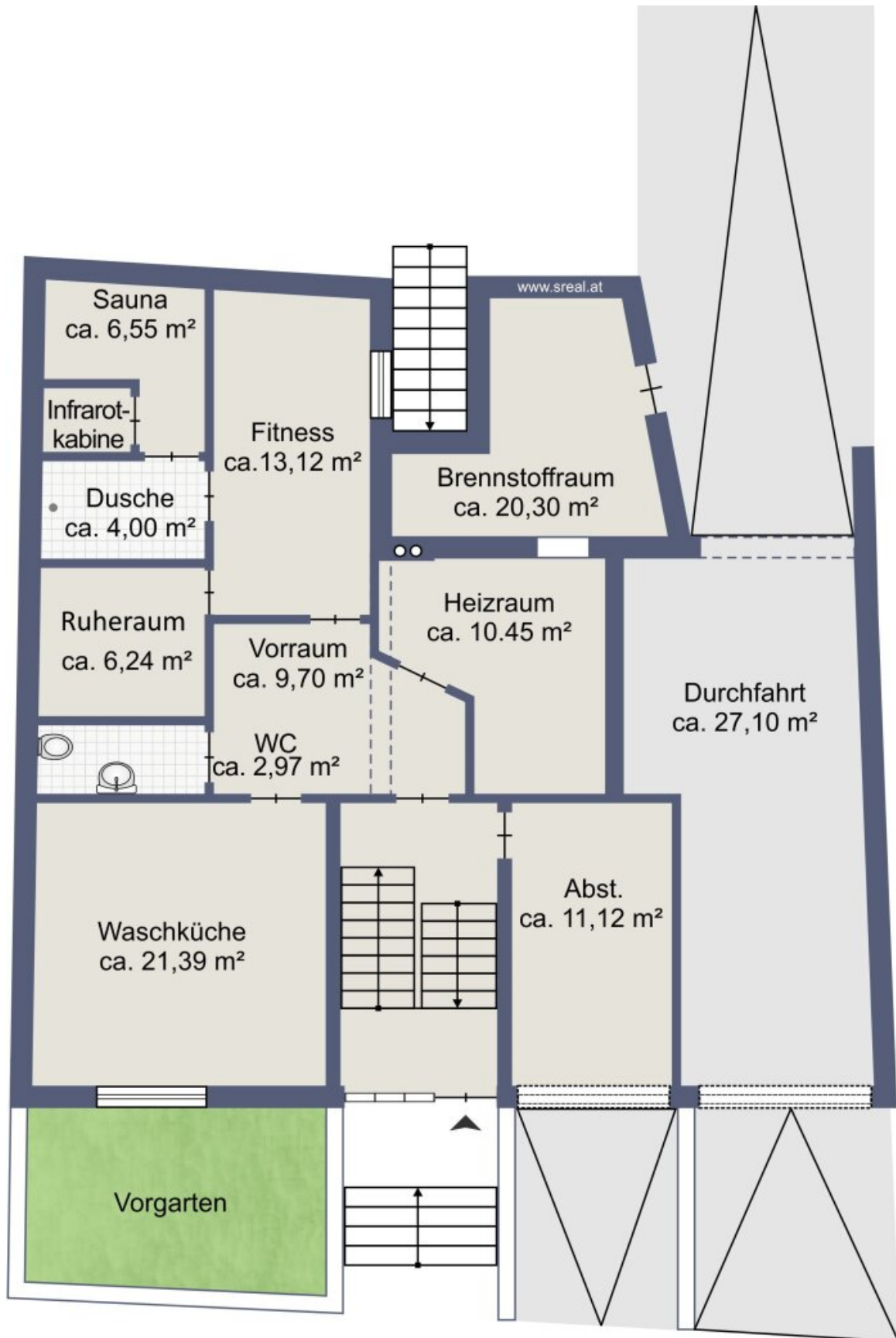




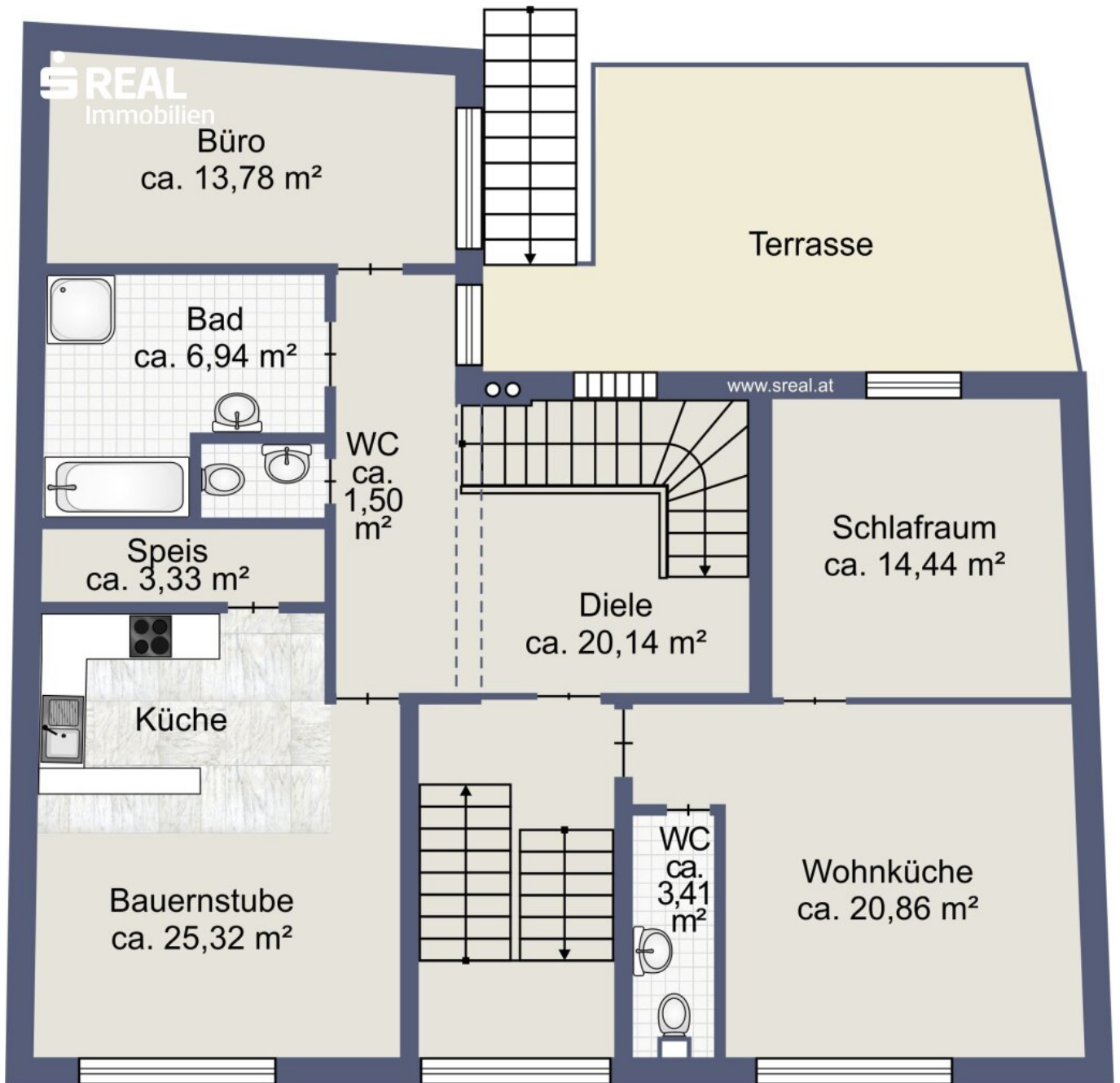




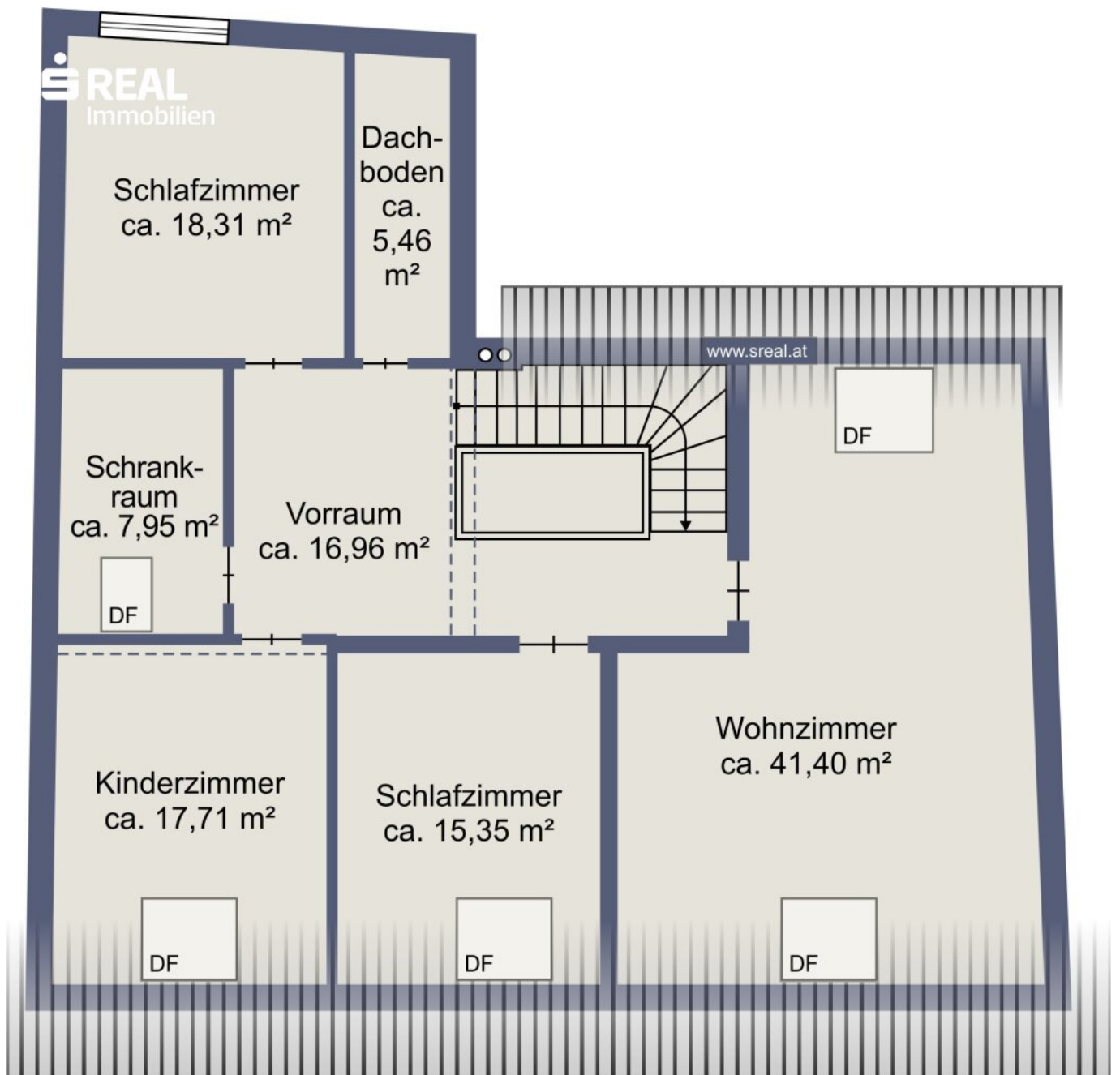




Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Liegenschaft in Leitzersdorf bei Stockerau bietet neben einem schönen Wohnhaus auch wirklich viel Platz in den, in perfektem Zustand befindlichen, ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden (ehemalige Stallungen), welche derzeit unten anderem als Werkstatt genutzt werden. Theoretisch ist auch eine Pferdehaltung möglich, da hinter der Liegenschaft ein weiteres großes Grundstück bei Bedarf zu Verfügung steht.

Das Wohnhaus bietet eine große Wohnung mit ca. 193 m<sup>2</sup> und eine Einliegerwohnung mit rund 40 m<sup>2</sup>, zwei Garagen sind im Haus integriert.

Der Wohnbereich in der großen Wohnung ist auf zwei Ebenen aufgeteilt mit einer großen Terrasse in den Innenhof. Vom großen Vorraum sind alle Räume zentral begehbar. Die große Wohnung besitzt eine sehr gemütliche Küche mit einem großen Essbereich, ein großes Wohnzimmer befindet sich im ersten Stock, sowie drei Zimmer und ein Schrankraum. Im Erdgeschoss liegen das moderne Bad und ein weiteres Zimmer.

Die Einliegerwohnung besteht aus einer Wohnküche, einem großen Schlafzimmer und einem Duschbad.

Das Wohnhaus besitzt einen vollausgebauten Keller in dem ein Wirtschaftsraum und ein Wellnessbereich eingebaut sind. Die Nebengebäuden bestehen aus einer großen Werkstatt, einem schönen Atelierraum und einigen Lagerräumen. Darüber gibt es auch noch einen großen Dachboden als Lagermöglichkeit.

**Im großen Traumgarten finden sich eine Vielzahl von Details, wie ein überdachter Pool mit Solarheizung, ein Wintergarten, eine Pergola, ein kleines Gartenhaus, ein Gewächshaus und ein Gewölbekeller, kleine Teiche und vieles mehr.**

Auf Grund der großen Dachflächen ist auch eine Photovoltaikanlage möglich.

Bei Bedarf kann der große Grund direkt hinter dem Haus (inklusive der großen Scheune) gemietet werden.

Eines der vielen Highlights der Liegenschaft sind der große Pool und der wunderschöne Garten in dem Sie nach getaner Arbeit so richtig erholen und entspannen können.

Die Gemeinde Leitzersdorf liegt ideal in der Nähe von Stockerau (ca. 8 Fahrminuten ins Zentrum). Stockerau bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Einen Kindergarten und eine Volksschule findet man direkt in Leitzersdorf.

Leitzersdorf ist ein begehrter Wohnort der "gut situierten Großstädter" - zusätzlich mit dem Charme einer sicheren Gemeinde!

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3089622?accessKey=66d6>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap