

**State-of-the-Art Haus mit Erdwärmepumpe und 2 KFZ
Stellplätzen am südlichen Stadtrand von Wien. Erstbezug**



Haus_2

Objektnummer: 3610_7327

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	122,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Gesamtmiete	2.900,00 €
Kaltmiete (netto)	2.270,36 €
Kaltmiete	2.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



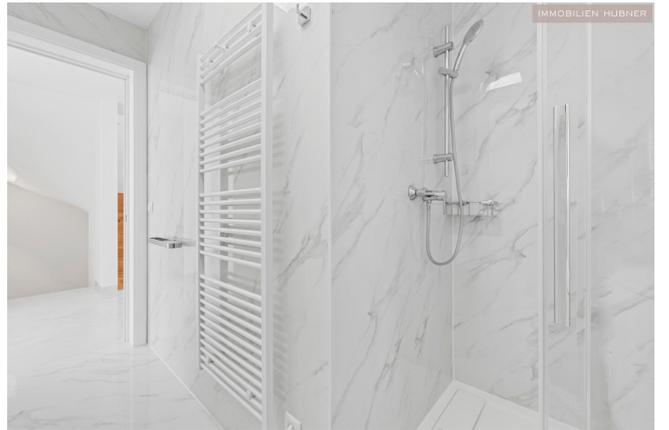
Sabine Nanni

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 889 285 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















IMMOBILIEN
HUBNER

Objektbeschreibung

Wohnen in Leopoldsdorf direkt an der Grenze zum 10. Bezirk. Genießen Sie die Vorteile des Lebens am grünen Stadtrand und erreichen Sie dennoch in ca. 20 min die Innenstadt mit der U1 Linie von der Station Oberlaa. All das ermöglicht Ihnen die zwei soeben fertiggestellten Häusern mit klimafreundlicher Erdwärmepumpe und besten Energiewerten! Die Wohnfläche von ca. 122 m² erstreckt sich auf 2 Ebenen und bietet insgesamt 4 zentral begehbare Zimmer. Die Kellerfläche von ca. 40 m² ist verfliest und kann perfekt als Hobby- oder Fitnessraum genutzt werden. Die südseitige Terrasse mit ca 22m² ist direkt vom Wohnbereich aus zu betreten und bietet genügend Platz zur Erholung. Das moderne Haus gliedert sich wie folgt: 1. Ebene: - geräumiger Vorraum (ca. 5 m²) - großes Wohnzimmer mit komplett ausgestatteter, offener Küche (ca. 34m²) und Ausgang zur Terrasse (ca. 9,63 m²) - Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Handtuchrockner - Gästezimmer oder Büro mit (ca. 7 m²) - WC mit Handwaschbecken - Abstellraum 2. Ebene: - 3 zentral begehbare Zimmer (15 m², 15m² und 18 m²) - Badezimmer mit Dusche, Wanne, Waschbecken und Handtuchrockner (ca. 7 m²) - WC mit Handwaschbecken Kellerfläche: ca 40 m² - Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss - Hobbyraum mit ca. 20 m² Highlights der Häuser: - ERSTBEZUG - Wärmepumpe, beste Energiewerte - Moderne Ausstattung der Küchen (Candy E-Herd, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach) - hochwertige Bäder mit Grohe Armaturen - elektrische Jalousien und eine Markise für die Terrasse - Hochwertiger Parkett und Fliesen - Klimaanlage - Fußbodenheizung - Bewegungsmelder - Glasdach bei Eingangstüren - 2 KFZ Stellplätze pro Haus mit je einem Carport Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, steht Ihnen Frau Sabine Nanni unter 0664 889 285 85 oder sabine.nanni@hubner-immobilien.com gerne zur Verfügung. Lage: Die Busstation der Autobuslinien 226 und 266 ist nur wenige Meter entfernt und bietet eine ideale Anbindung an die U1 - Station Oberlaa (in 5 Minuten mit Bus erreichbar) Für Familien sowie für Sport- und Naturbegeisterte somit eine ausgezeichnete Lage. Fotos©RealAgencyAngaben gemäß

gesetzlichem
Erfordernis:

Miete €	2270, zzgl
	36 10%
	USt.
Betriebskosten	366 zzgl
	10%
	USt.
Umsatzsteuer	263,6
	4
	er

--
Gesamt € 2900
mtbet

rag

--

Heiz 41.1
wärm kWh/(
ebed m²a)
arf:
Klass B
e Hei
zwär
mebe
darf:
Fakto 0.69
r Ges
amte
nergi
eeffizi
enz: