

**Exklusives Wohnen im Erstbezug - Moderne  
Doppelhaushälfte mit Garten & Terrasse in Leopoldsdorf!**



**Objektnummer: 4110**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	121,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

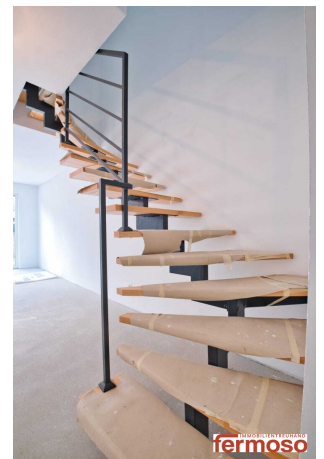
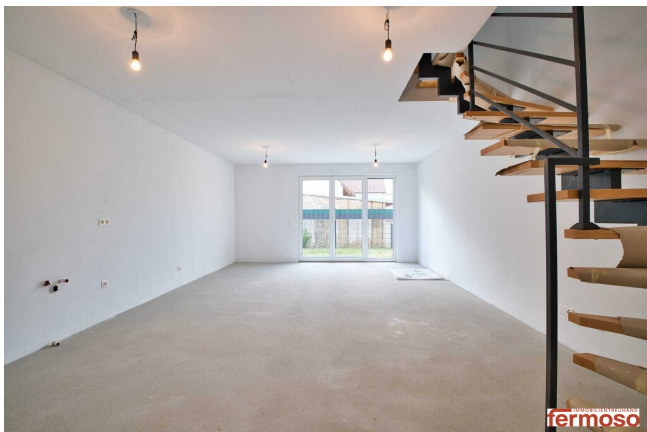


**Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10



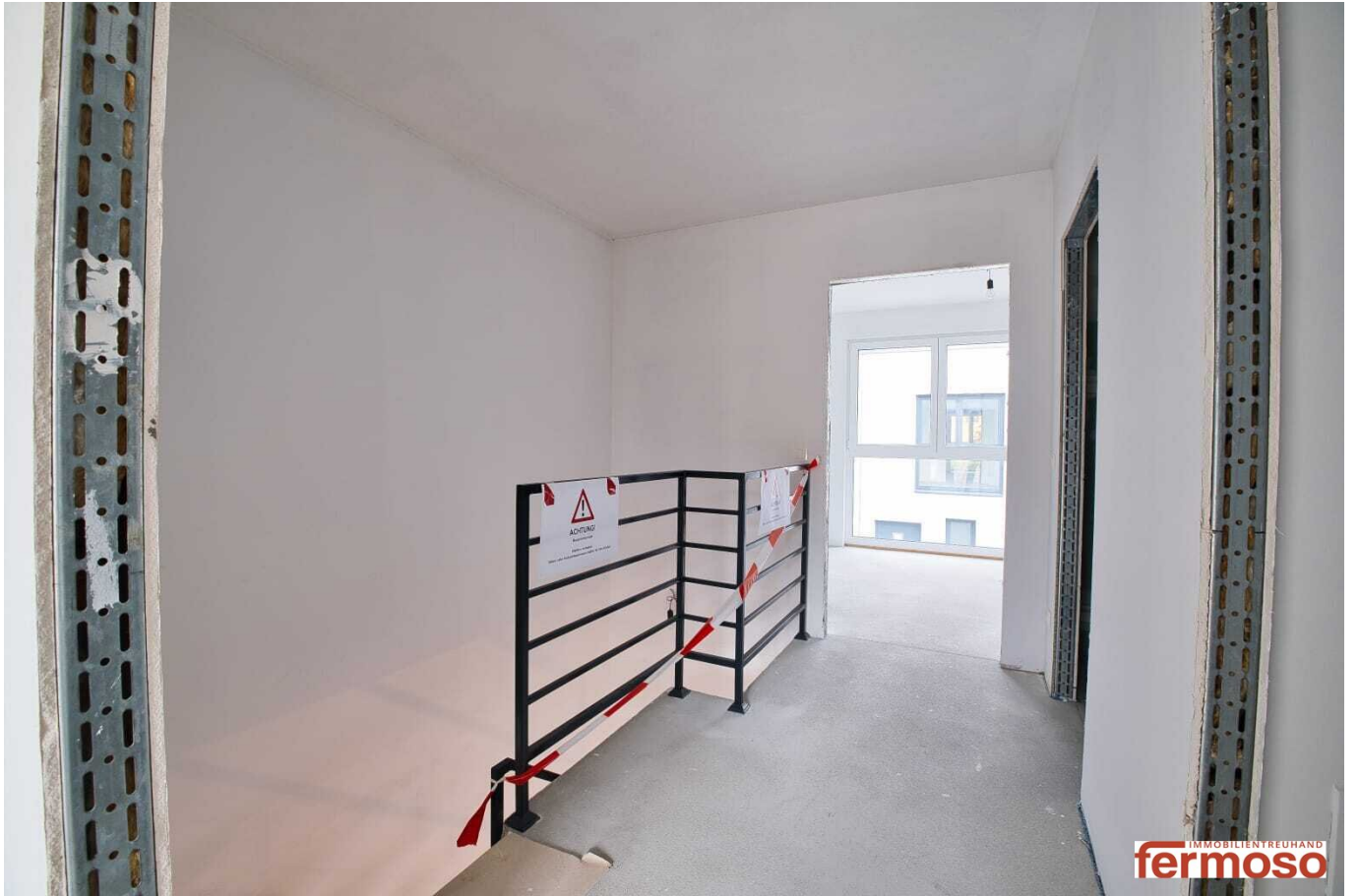






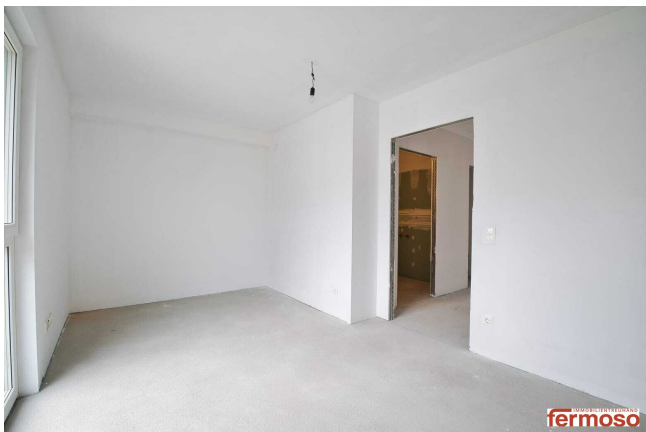






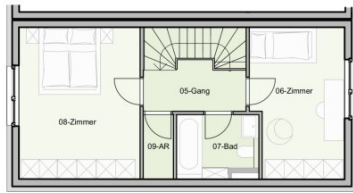


IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**





Obergeschoss



Lageplan



Erdgeschoss



Argendi Bauträger GmbH  
Winterburgergasse 1/1/R02  
1160 Wien  
Tel.: +43 676 / 34 16 121  
mail: office@argendi.at  
web: www.argendi.at



Freiheitssiedlung II 8A  
2285 Leopoldsdorf im Marchfelde

Erdgeschoss	
01 Vorraum	5,53m <sup>2</sup>
02 WC	1,82m <sup>2</sup>
03 Abstellraum	5,86m <sup>2</sup>
04 Wohnküche	32,34m <sup>2</sup>
45,55m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	
05 Gang	4,38m <sup>2</sup>
06 Zimmer	12,96m <sup>2</sup>
07 Bad	4,77m <sup>2</sup>
08 Zimmer	17,45m <sup>2</sup>
09 Abstellraum	1,98m <sup>2</sup>
41,54m <sup>2</sup>	

### HAUS 2

Wohnnutzfläche 87,09m<sup>2</sup>

Gartenterrasse 5,70m<sup>2</sup>

Garten 31,31m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 121,35m<sup>2</sup>

2 Stellplätze



Projekt: 2285 Leopoldsdorf im Marchfelde

Freiheitssiedlung II 8A

Planinhalt EG, OG 1:100 | PHOTO: J. ZYR

Die Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und sind im Leistungsumfang nicht enthalten!

© 2021, Argendi Bauträger **fermoso** IMMOBILIEN TREUHAND

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Leopoldsdorf im Marchfeld, dem charmanten Städtchen in Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine traumhafte Doppelhaushälfte, die sich durch ihre moderne Architektur und eine gute Lage auszeichnet.

Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von 103.82m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt vier helle und gemütliche Zimmer verteilt. Mit dem Erstbezug haben Sie die Möglichkeit, das Haus ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und sich Ihren persönlichen Wohntraum zu erfüllen.

Das Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Terrasse, die ebenfalls zum Verweilen und Entspannen einladen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Die Doppelhaushälfte überzeugt nicht nur durch ihre idyllische Lage in einer ruhigen Wohngegend, sondern auch durch ihre perfekte Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

### FAKTEN IM ÜBERBLICK:

- moderne Architektur und Ausstattung
- ziegelmassivbauweise
- Getrennte Fundamentplatten
- Ruhelage
- großzügige Wohn-Ess-Küche, 2 Zimmer, familiengerechtes Bad
- eigener Garten
- elektrisch betriebene Rollläden
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung

Details: Leopoldsdorf im Marchfelde bietet die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den

täglichen Bedarf. Die Versorgung mit Ärzten, Apotheke, Schule und Kindergarten ist gegeben. Das Gymnasium Groß-Enzersdorf liegt ca. 4,5 km entfernt, der Zug- und Busbahnhof Siebenbrunn- Leopoldsdorf etwa 3,5 km. Nahegelegene Freizeitanlagen (Schwimmbad, Sportplatz) und Restaurants runden das Bild ab. Sehenswürdigkeiten wie u. a. das Schloss Orth mit wechselnden Ausstellungen sind nicht weit entfernt. Die Orther Inseln, ein Wander-Highlight und das Erholungsgebiet Lobau im Nationalpark Donau- Auen mit seinen vielfältigen Landschaftsformen sind in etwa 15 bis 20 Minuten zu erreichen. Erdgeschoß Das Haus bietet ebenerdig einen großzügigen, licht-durchfluteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche und einem Ausblick auf den Garten und die Gartenterrasse. Zusätzlich befinden sich im EG eine Garderobe, ein WC sowie ein Abstellraum, der auch den Technikurm und Platz für eine Waschmaschine enthält. Jedes Haus hat eine eigene Fundamentplatte, was bewirkt, dass der Körperschall des Nebengebäudes, nicht übertragen wird. Obergeschoß Im ersten Stock des Hauses befinden sich das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer/ Kinderzimmer, ein familiengerechtes Bad mit Platz für Wanne, Waschtisch und WC, sowie ein Abstellraum. Dank des optimalen Grundrisses sind alle Räume zentral begehbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobile persönlich zu zeigen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Post <1.000m



Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap