

**Doppelhaushälfte | Belagsfertig | Verwirklichen Sie Ihre
Wohnträume in Leopoldsdorf im Marchfeld**



Außenansicht

Objektnummer: 3679_1195

Eine Immobilie von RE/MAX Eco in Gänserndorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfelde
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,77 m ²
Nutzfläche:	187,13 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	60,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

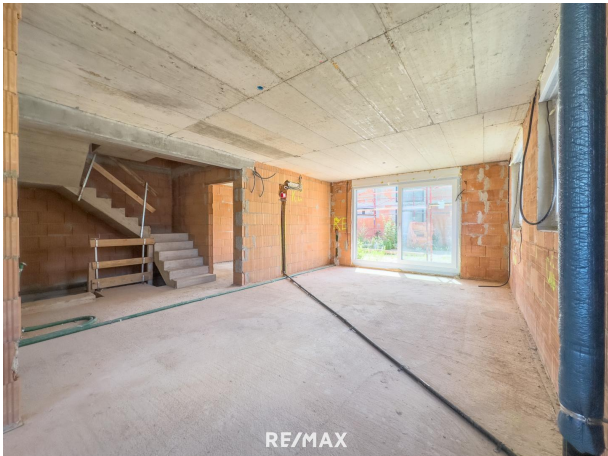
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

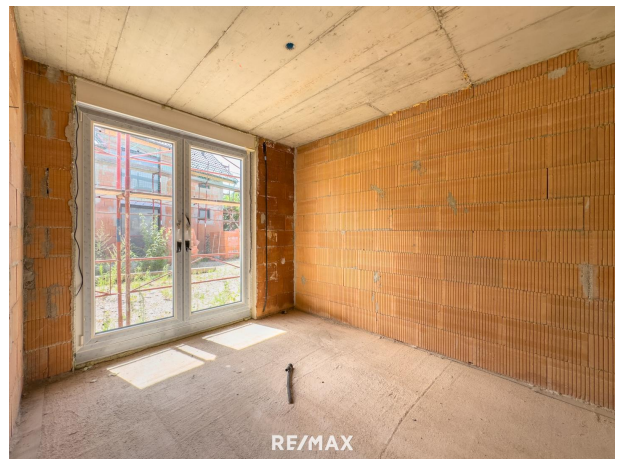
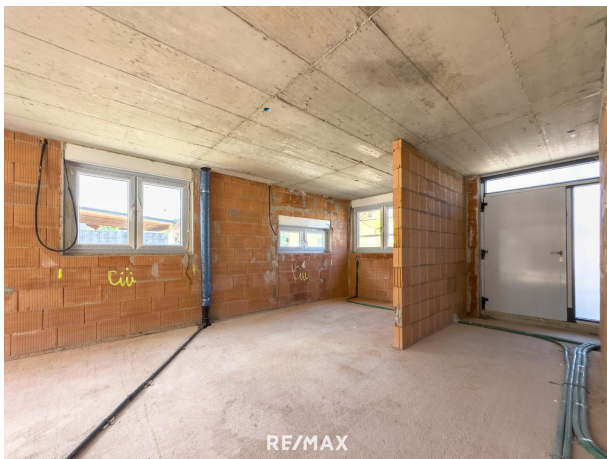


Bernhard Rettig

RE/MAX Eco in Gänserndorf
Hauptstraße 13/2
2230 Gänserndorf

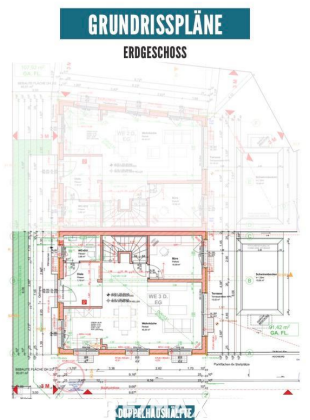
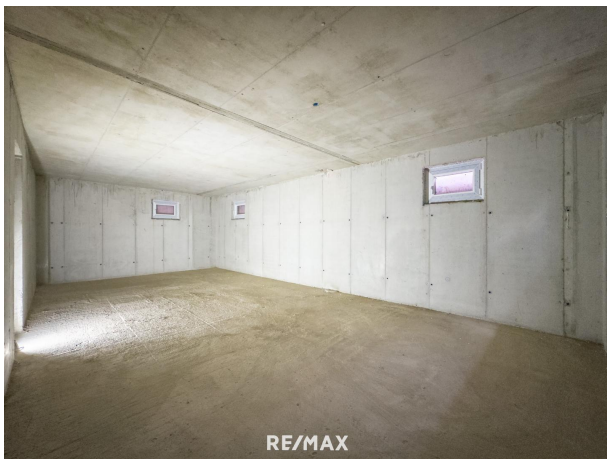






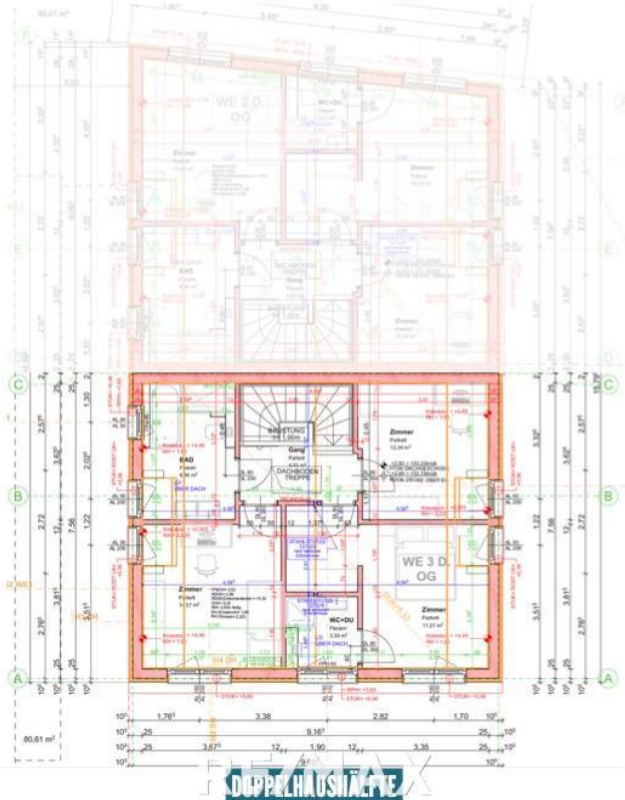






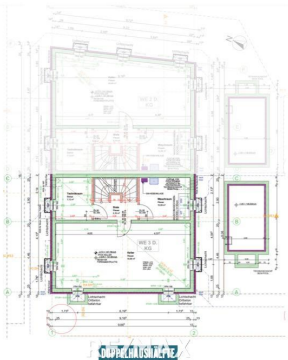
GRUNDRISSPLÄNE

DACHGESCHOSS



GRUNDRISSPLÄNE

KELLER



Objektbeschreibung

Über die Doppelhaushälfte Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohnbereich, der großzügigen Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich führt zu einem modern gestalteten Gäste-WC und einem angrenzenden Büro, das sich ideal als Home-Office oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse mit Blick auf den weitläufigen Garten, der viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Das Obergeschoss beeindruckt durch eine außergewöhnliche Raumhöhe von 3 Metern und umfasst drei geräumige Schlafzimmer. Ein zentraler Flur verbindet die Zimmer auf harmonische Weise. Zwei Badezimmer, eines davon ausgestattet mit Badewanne und Dusche, bieten höchsten Komfort und Funktionalität für die ganze Familie. Das Untergeschoss besticht durch eine großzügige Raumhöhe von 2,4 Metern und zahlreiche Fenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Die massiven Ziegelwände gewährleisten optimale Isolationswerte. Eine großzügige Diele verbindet die verschiedenen Räume, die vielseitig nutzbar sind, sei es als Hobbyraum, Technikraum oder praktischer Waschraum. **Technische Ausstattung** - Schwimmteich-Vorbereitung: Die Leitungsinfrastruktur für einen Schwimmteich ist bereits vorbereitet. - E-Auto-Ladestation: Die Vorbereitung für eine E-Auto-Ladestation ist vorhanden. - Heizsystem: Die Fußbodenheizung ist auch im Kellerbereich installiert und in engeren Abständen (10 cm statt 15 cm) verlegt, was eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. - Luft-Wärmepumpe: Eine 12 kW Luft-Wärmepumpe von Vaillant ermöglicht sowohl Heizung als auch Bodenkühlung. - Sanitäre Einrichtungen: Drei Badezimmer und WC's bieten höchsten Komfort. - Bautenschutztechnik: Der Keller verfügt über Kalt- und Warmwasseranschlüsse. - Fenster: Hochwertige Kunststoff-Aluminium-Fenster mit dreifacher Verglasung, Insektenschutz und elektrischem Sonnenschutz sorgen für beste Energieeffizienz und Wohnkomfort. - Wärmeschutzfassade: Die Rollläden sind in die Wärmeschutzfassade integriert, um eine Kältebrücke zu vermeiden. Diese Immobilie verbindet modernen Wohnkomfort mit durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung. Je nach Bedarf kann die Doppelhaushälfte für 269.000,- Euro auch als Rohbau erworben werden. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Raumaufteilung im Erdgeschoss - Offener Wohnbereich mit 40,86 m² - Vorraum mit 7,37 m² - WC mit 4,02 m² - Büro mit 10,26 m² - Terrasse mit 15,62 m² - Garten mit 78,90 m²

Raumaufteilung im Obergeschoss - Zimmer 1 mit 12,53 m² - Zimmer 2 mit 17,08 m² - Zimmer 3 mit 14,35 m² - Gang mit 5,38 m² - Badezimmer mit 9,62 m² - Badezimmer mit 3,30 m²

Raumaufteilung im Untergeschoss - Kellerraum mit 39,84 m² - Technikraum mit 6,85 m² - Diele mit 5,74 m² - Waschraum mit 9,93 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heiz 35.9

wär kWh/
meb (m²a
edarf)
:
Klas B
se H
eizw
ärme
beda
rf:
Fakt 0.6
or G
esa
nten
ergie
effizi
enz:
Klas A+
se F
aktor
Ges
amte
nergi
eeffi
zien
z: