

**Doppelhaus mit ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 2285  
Leopoldsdorf | 10 Zimmer | Belagsfertig**



Außenansicht

**Objektnummer: 3679\_1215**

**Eine Immobilie von RE/MAX Eco in Gänserndorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2285 Leopoldsdorf im Marchfelde         |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 248,97 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 10                                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 124,32 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,60                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 839.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3.00 %

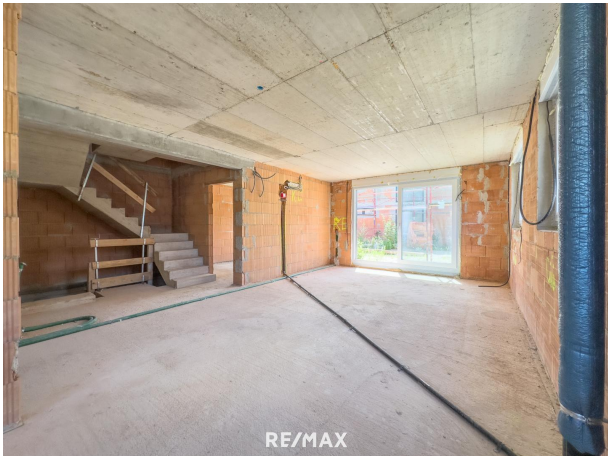
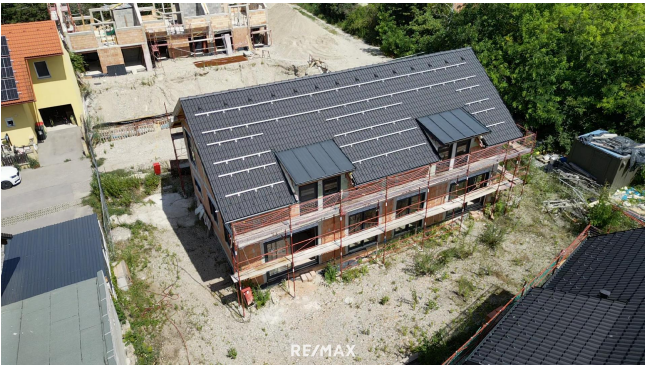
## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Rettig**

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

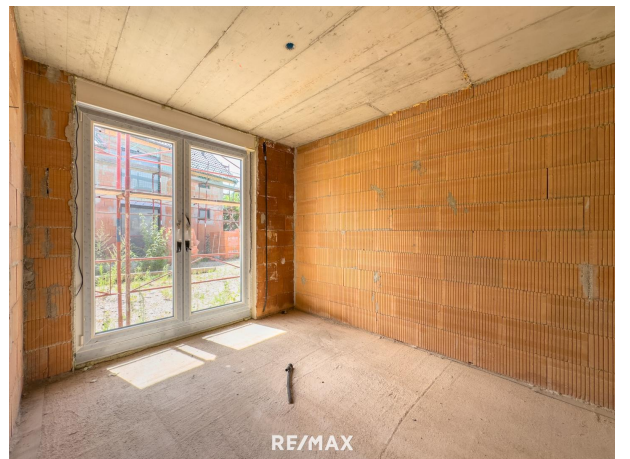
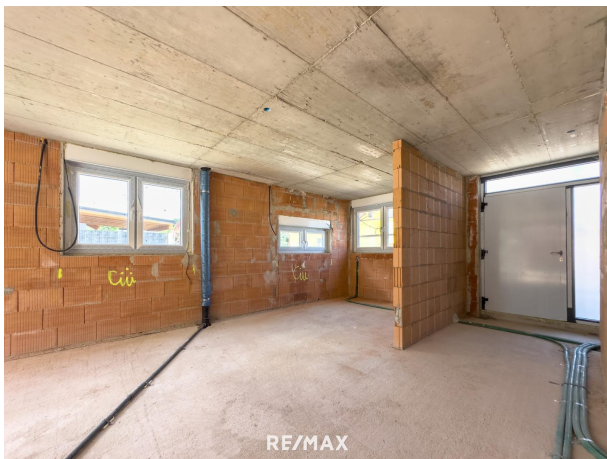












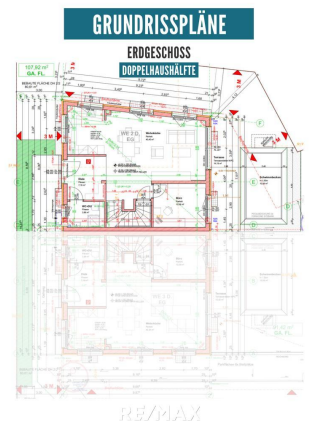
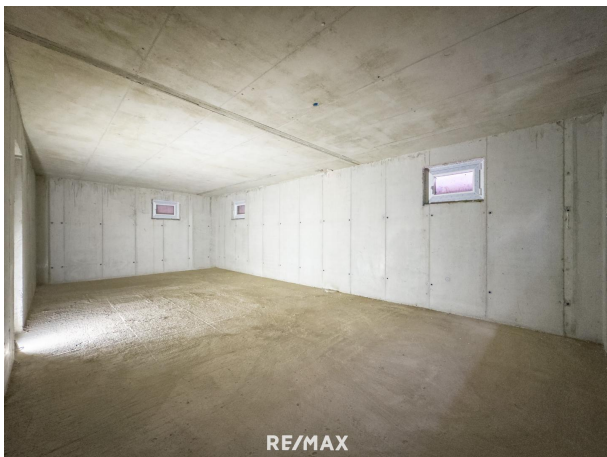










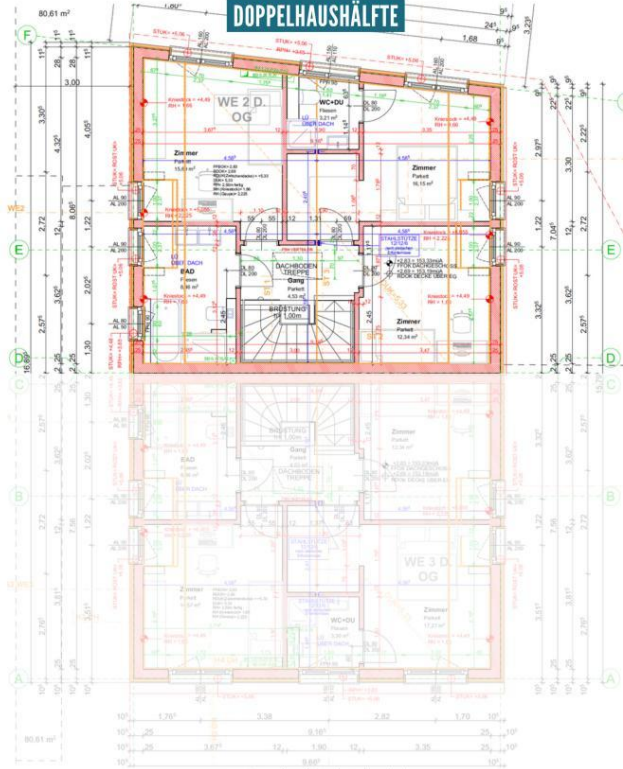




# GRUNDRISSPLÄNE

## DACHGESCHOSS

### DOPPELHAUSHÄLFTE

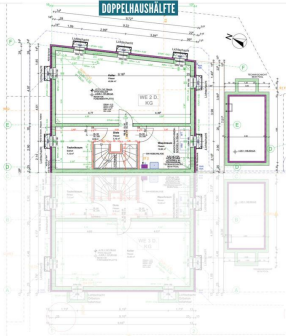


RE/MAX

# GRUNDRISSPLÄNE

## KELLER

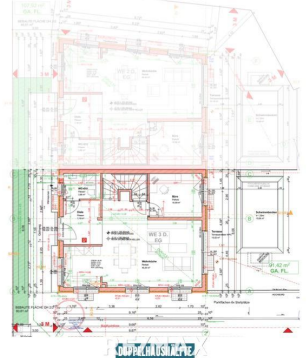
### DOPPELHAUSHÄLFTE



RE/MAX

# GRUNDRISSPLÄNE

## ERDGESCHOSS

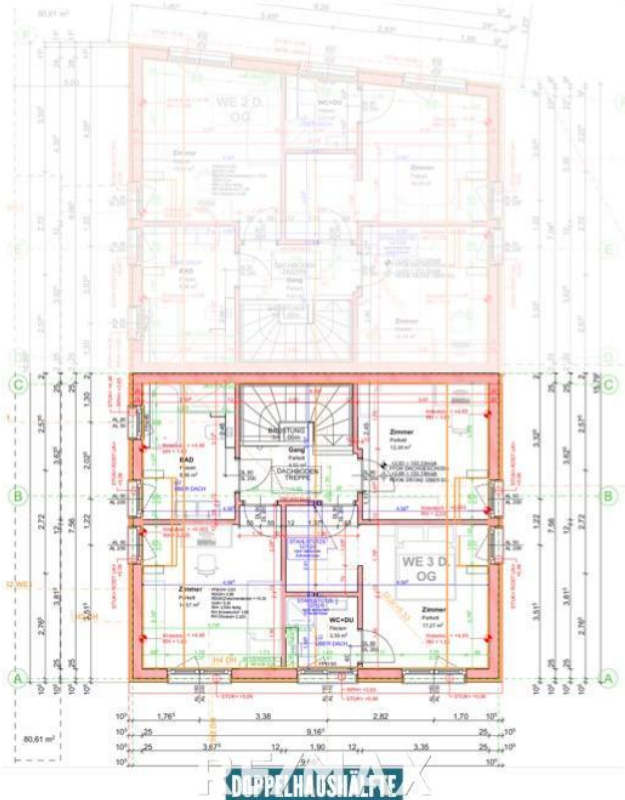


DOPPELHAUSHÄLFTE



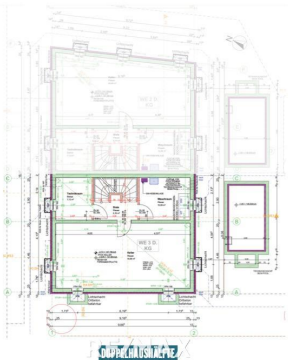
# GRUNDRISSPLÄNE

## DACHGESCHOSS



# GRUNDRISSPLÄNE

## KELLER





## Objektbeschreibung

**Über das Doppelhaus** Im Erdgeschoss des Doppelhauses erwartet Sie jeweils ein offener Wohnbereich, der großzügigen Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die lichtdurchfluteten Eingangsbereiche führen zu modern gestalteten Gäste-WCs und angrenzenden Büros, die sich ideal als Home-Office oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lassen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die einladenden Terrassen mit Blick auf die weitläufigen Gärten, die viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bieten. Die Obergeschosse beeindrucken durch eine außergewöhnliche Raumhöhe von 3 Metern und umfassen jeweils drei geräumige Schlafzimmer. Zentrale Flure verbinden die Zimmer auf harmonische Weise. Zwei Badezimmer pro Hälfte, jeweils ausgestattet mit Badewanne und Dusche, bieten höchsten Komfort und Funktionalität für die ganze Familie. Die Untergeschosse der Doppelhaushälften bestechen 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. Großzügige Dielen verbinden 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 E-Auto-Ladestationen ist vorhanden. - Heizsystem: Die Fußbodenheizung ist auch in den Kellerbereichen installiert und in engeren Abständen (10 cm statt 15 cm) verlegt, was eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. - Luft-Wärmepumpe: Jeweils eine 12 kW Luft-Wärmepumpe von Vaillant ermöglicht sowohl Heizung als auch Bodenkühlung. - Sanitäre Einrichtungen: Drei Badezimmer und WC's pro Haushälfte bieten höchsten Komfort. - Bautenschutztechnik: Die Keller verfügen 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. Dieses Doppelhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung. Je nach Bedarf kann das Doppelhaus für 545.000,- 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 m<sup>2</sup> - Vorraum mit 7,37 m<sup>2</sup> - WC mit 4,02 m<sup>2</sup> - Büro mit 10,26 m<sup>2</sup> - Terrasse mit 15,62 m<sup>2</sup> - Garten mit 78,90 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung im Obergeschoss** - Zimmer 1 mit 12,53 m<sup>2</sup> - Zimmer 2 mit 17,08 m<sup>2</sup> - Zimmer 3 mit 14,35 m<sup>2</sup> - Gang mit 5,38 m<sup>2</sup> - Badezimmer mit 9,62 m<sup>2</sup> - Badezimmer mit 3,30 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung im Untergeschoss** - Kellerraum mit 39,84 m<sup>2</sup> - Technikraum mit 6,85 m<sup>2</sup> - Diele mit 5,74 m<sup>2</sup> - Waschraum mit 9,93 m<sup>2</sup> 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/  
m<sup>2</sup>a  
edarf)

:

Klas B  
se H  
eizw  
ärme  
beda  
rf:

Fakt 0.6

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas A+

se F

aktor

Ges

amte

nergi

eeffi

zien

z: