

**5-Zimmer Einfamilienhaus mit 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 2285  
Leopoldsdorf | Belagsfertig**



Wohnküche

**Objektnummer: 3679\_1216**

**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>	122,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	183,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,96 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>	489.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

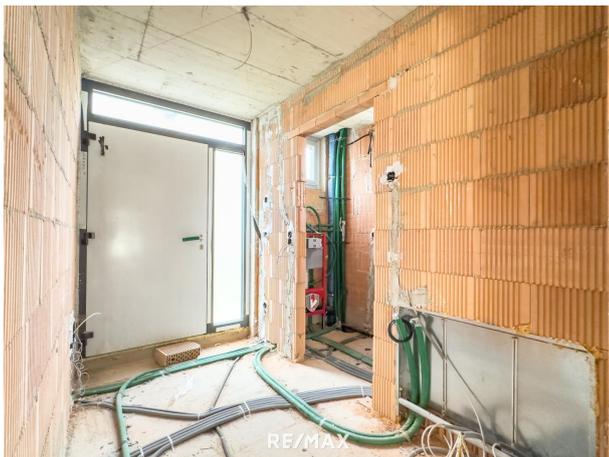
## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Rettig**

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









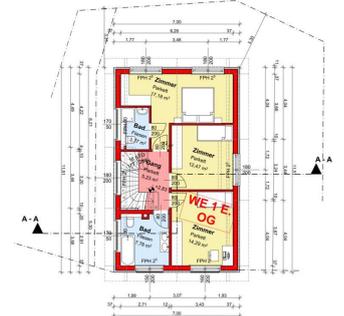


**GRUNDRISSPLÄNE**  
ERDGESCHOSS



RE/MAX

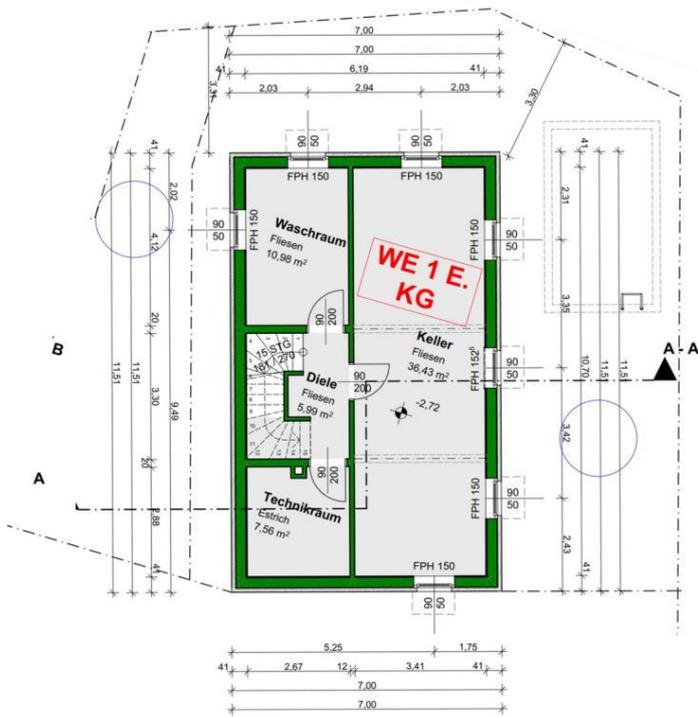
**GRUNDRISSPLÄNE**  
DACHGESCHOSS



RE/MAX

# GRUNDRISSPLÄNE

## KELLER



## Objektbeschreibung

**Über das Einfamilienhaus** Im Erdgeschoss befindet sich ein weitläufiger Wohnbereich, der viel Platz für gemeinsame Momente mit Familie und Freunden bietet. Der helle Eingangsbereich führt zu einem modernen Gäste-WC sowie einem angrenzenden Büro, das ideal als Home-Office oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse mit Blick auf den großzügigen Garten, der viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Das Obergeschoss beeindruckt durch eine außergewöhnliche Raumhöhe von 3 Metern und beherbergt drei geräumige Schlafzimmer, von denen eines ein eigenes Badezimmer besitzt. Ein zentraler Flur verbindet die Räume harmonisch. Ein weiteres Badezimmer mit geplanter Badewanne rundet diese Etage ab. Das Untergeschoss zeichnet sich durch eine Raumhöhe von 2,4 Metern und zahlreiche Fenster aus, die für eine helle und angenehme Atmosphäre sorgen. Die massiven Ziegelwände bieten optimale Isolierung. Eine großzügige Diele verbindet die verschiedenen Räume, die vielseitig genutzt werden können, sei es als Hobbyraum, Technikraum oder praktischer Waschraum. **Technische Ausstattung** - Pool-Vorbereitung: Die Leitungsinfrastruktur für einen Pool 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 das Einfamilienhaus für 340.000,- 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 42,50 m<sup>2</sup> - Vorraum mit 5,35 m<sup>2</sup> - WC mit 3,44 m<sup>2</sup> - Büro mit 10,36 m<sup>2</sup> - Terrasse mit 15,47 m<sup>2</sup> - Garten mit 87,48 m<sup>2</sup> **Raumaufteilung im Obergeschoss** - Zimmer 1 mit 17,18 m<sup>2</sup> - Zimmer 2 mit 12,46 m<sup>2</sup> - Zimmer 3 mit 14,29 m<sup>2</sup> - Gang mit 5,23 m<sup>2</sup> - Badezimmer mit 7,78 m<sup>2</sup> - Badezimmer mit 3,77 m<sup>2</sup> **Raumaufteilung im Untergeschoss** - Kellerraum mit 36,43 m<sup>2</sup> - Technikraum mit 7,56 m<sup>2</sup> - Diele mit 5,99 m<sup>2</sup> - Waschraum mit 10,98 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:

Heizwärmebedarf 35,9

auf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärme B

rnebedarf:  
Faktor Gesamt0.6  
energieeffizien  
z:  
Klasse Faktor A+  
Gesamtenergi  
eeffizienz: