

## **Einfamilienhaus mit enormen Potenzial in absoluter Ruhelage**



Gartenansicht

**Objektnummer: 3118\_546**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>            | Haus - Einfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>           | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 2285 Leopoldsdorf im Marchfelde |
| <b>Baujahr:</b>        | ca. 1971                        |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 120,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>     | 220,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>         | 5,50                            |
| <b>Bäder:</b>          | 1                               |
| <b>WC:</b>             | 1                               |
| <b>Terrassen:</b>      | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>    | 1                               |
| <b>Keller:</b>         | 106,50 m <sup>2</sup>           |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 345.000,00 €                    |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                                 |

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Hofbauer**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10

















RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX











## Objektbeschreibung

**Einfamilienhaus mit enormen Potenzial in absoluter Ruhelage** Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus, welches sich in einer absolut ruhigen, aber dennoch zentralen Wohngegend in der niederösterreichischen Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld, ca. 13 km von der Stadtgrenze zu Wien entfernt, befindet. Der nahe gelegene Bahnhof gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In ca. 30 Minuten gelangt man in die Wiener Innenstadt (Hauptbahnhof). Leopoldsdorf im Marchfeld bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung, diverse Supermärkte, Restaurants, 2 Ärzte, eine Bankfiliale, eine Apotheke und eine Postfiliale befinden sich im Zentrum von Leopoldsdorf und sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. In wenigen Autominuten sind auch das Marchfeld Center in Groß-Enzersdorf und das G3 Shopping Resort in Gerasdorf zu erreichen. Der Kindergarten, die Volksschule und die neue Mittelschule sind ebenfalls nahe gelegen und in wenigen Minuten erreichbar. Den Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind durch Natur und Wald und die zahlreichen Sportvereine keine Grenzen gesetzt. **Beschreibung:** Das Haus wurde in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts komplett als Ziegelbau hergestellt. Hohe, helle Wohn- und Schlafräume und ein idealer Grundriss, der sich für Familien bestens eignet, garantieren ein gutes und modernes Wohngefühl. Das Erdgeschoss verfügt über 2 Schlafzimmer, einen hellen und geräumigen Wohnraum mit großen Fenstern, einen Essbereich, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man zur Terrasse und in den Garten, welcher genügend Platz zum Spielen oder für die Errichtung eines Pools bietet. **Das Dachgeschoss bietet ein ausgezeichnetes Ausbaupotential - ein Zimmer im Dachgeschoss ist bereits ausgebaut.** Der Keller bietet mit insgesamt 6 Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage mit Platz für ein Auto rundet das Angebot ab. Der Energieausweis befindet sich in Arbeit und wird umgehend nachgereicht. **Finanzierung:** Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen! **Und - neugierig geworden? Kein Wunder, schließlich hat dieses Haus ja auch wirklich einiges zu bieten - und das alles zu erklären, würde den Platz hier sprengen. Darum: Senden Sie uns eine Anfrage oder nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf und wir werden Sie umgehend bestens beraten und informieren. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.**