

## Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten & Garage



Garten 2

**Objektnummer: 141/81254**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfelde
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo KOHLWEISS**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

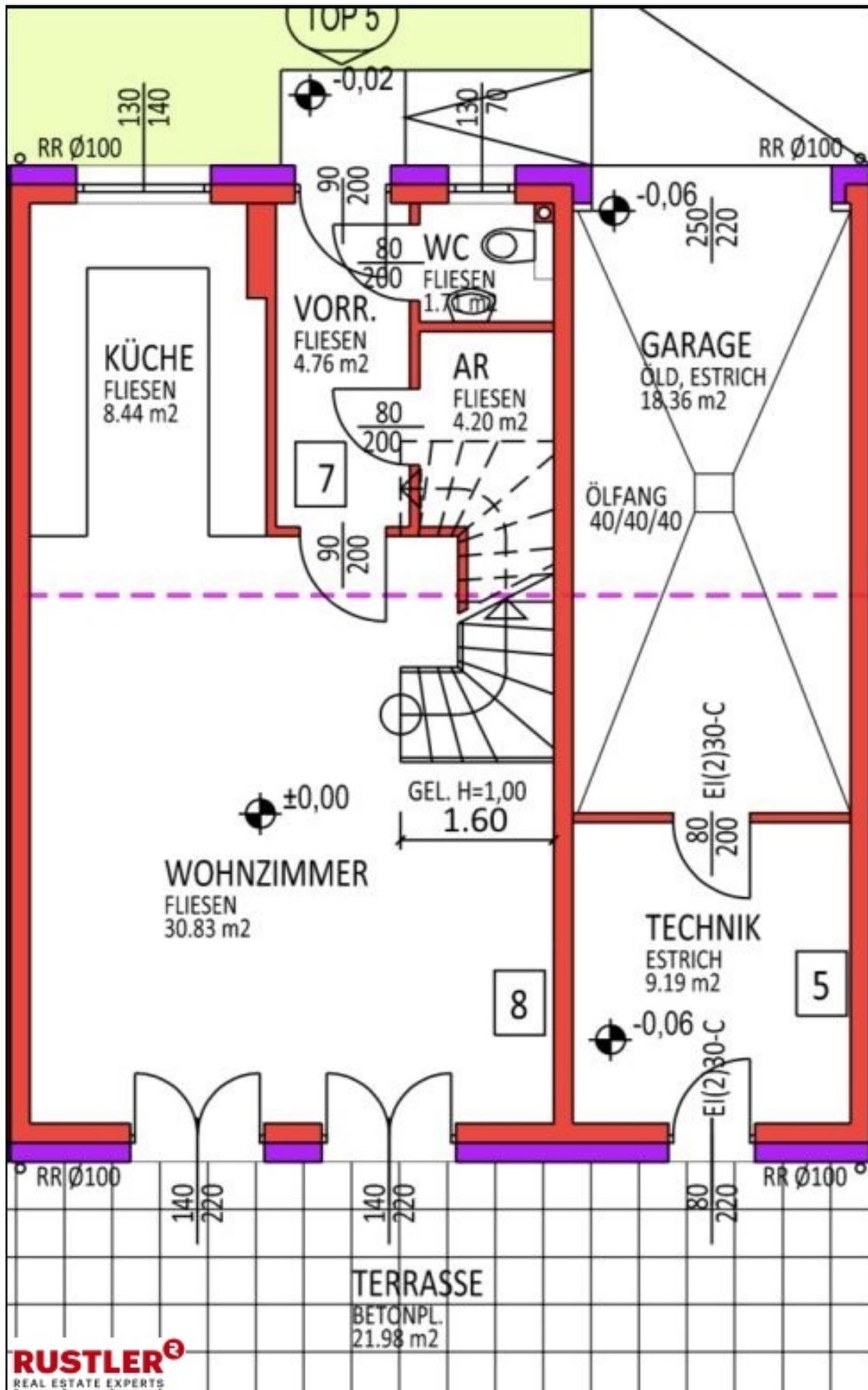


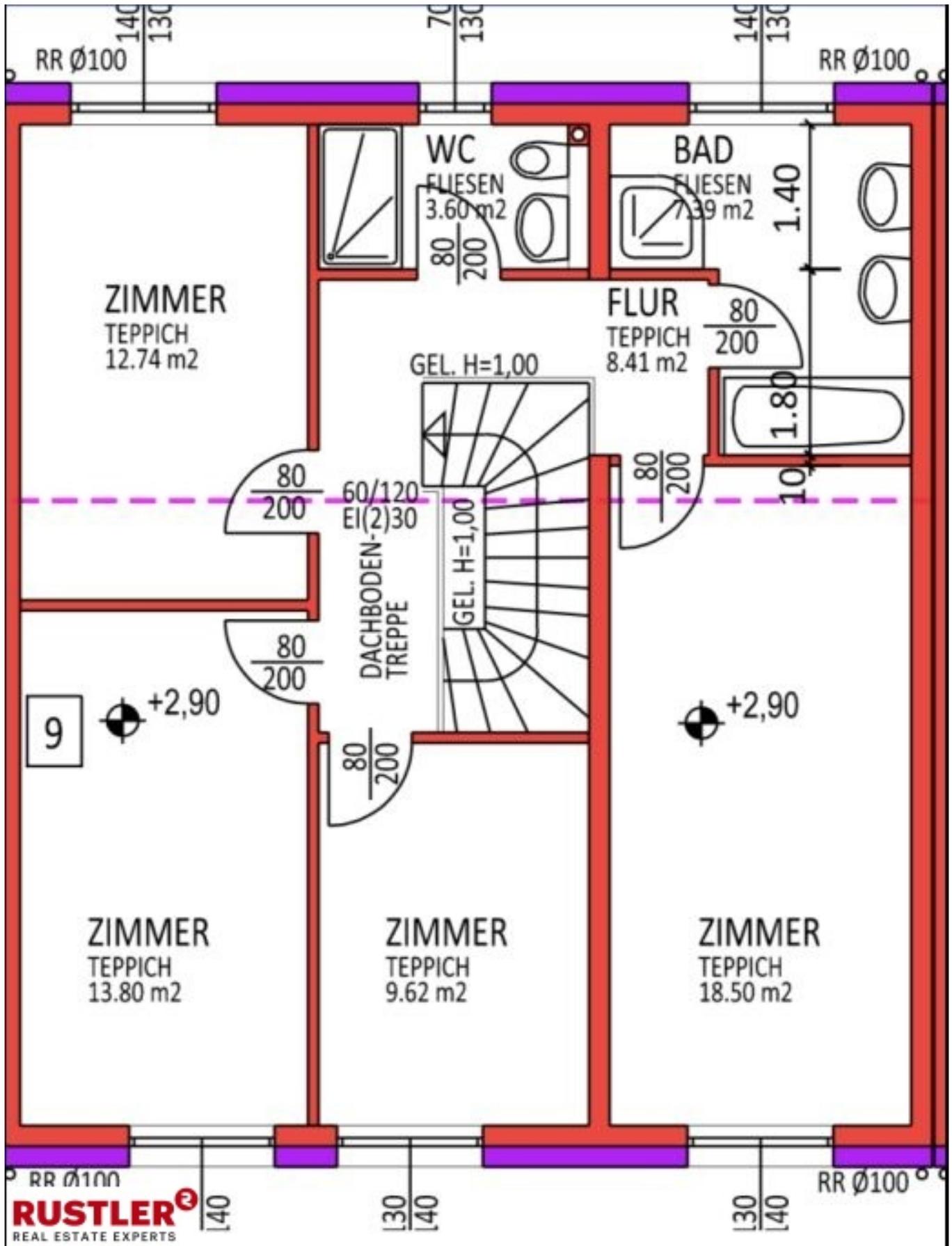
**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

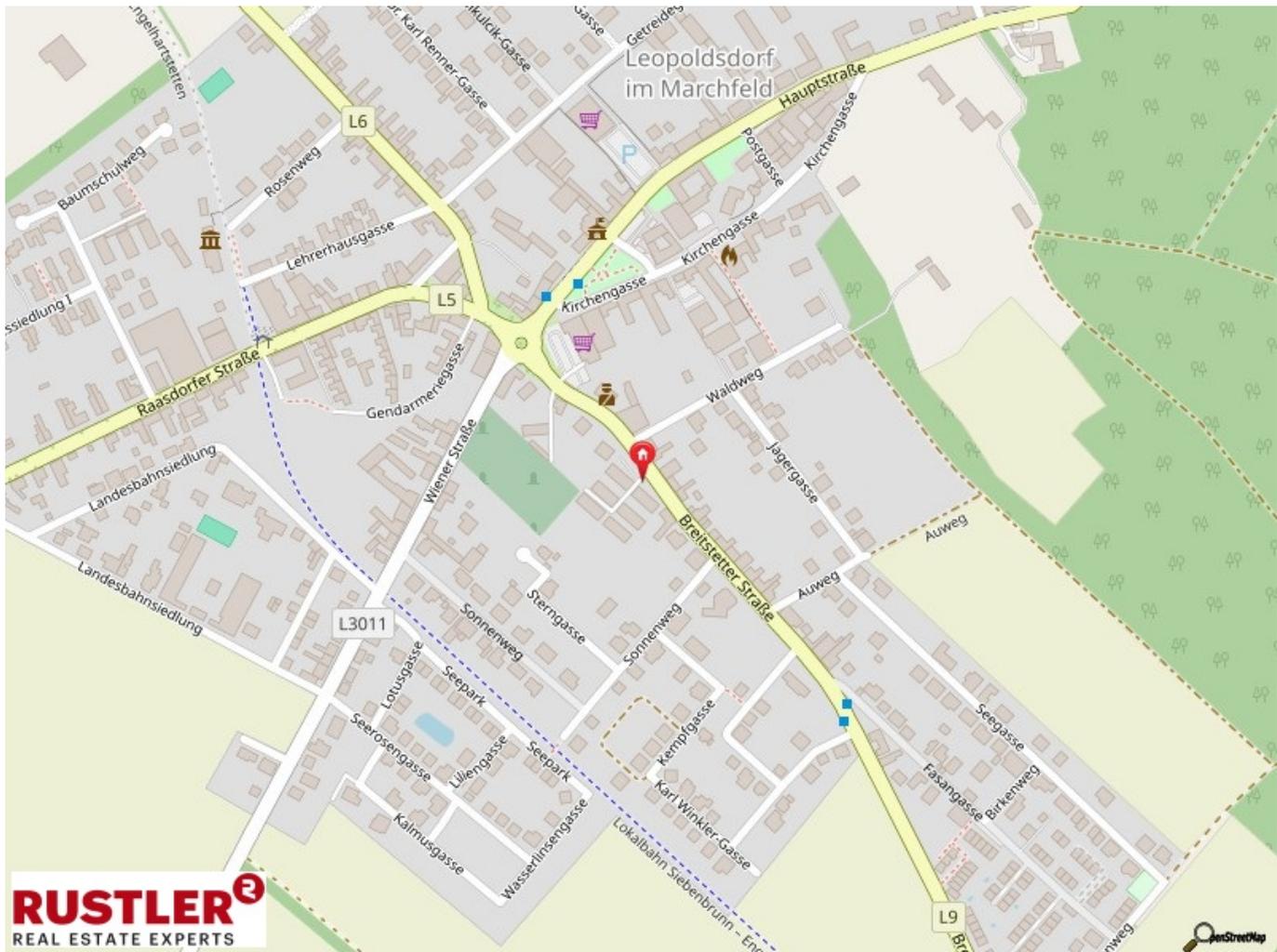


**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS









**RUSTLER**<sup>3</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS

StreetMap

## Objektbeschreibung

**Allgemeines & Infrastruktur** Diese moderne Reihenanlage befindet sich in einer ruhigen und zentralen Wohngegend in der niederösterreichischen Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld ca. 10 km von der Stadtgrenze zu Wien entfernt. Der nahe gelegene Bahnhof gewährleistet eine gute Verkehrsanbindung. In ca. 30 Minuten gelangt man mit der Bahn in die Wiener Innenstadt (Hauptbahnhof). In der Anlage befinden sich 18 Wohneinheiten, bestehend aus 6 Wohnhäusern, mit jeweils 3 Wohneinheiten inkl. Garage. Weiters verfügt jede Einheit über einen zusätzlichen Stellplatz vor dem Haus. Der Kindergarten ist nahe gelegen. Volksschule, Neue Mittelschule und Supermärkte sind zu Fuß erreichbar. Leopoldsdorf im Marchfeld bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung, diverse Supermärkte, Restaurants und Kaffeehäuser befinden sich in fußläufiger Umgebung. In nur wenigen Autominuten sind auch das Marchfeld Center in Groß-Enzersdorf, den Gewerbepark Stadlau und das G3 Shopping Resort in Gerasdorf zu erreichen. Den Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind durch Natur und Wald und die zahlreichen Sportvereine keine Grenzen gesetzt. **Beschreibung:** Die Reihenhäuser in moderner Architektur wurden absolut hochwertig in Baumeister Qualität komplett als Ziegelbau hergestellt und erfüllen hohe Energiestandards. Es wird eine ausgesprochen gute Wohnqualität geboten! Hohe, helle Wohn- und Schlafräume und ein idealer Grundriss, der sich für Familien bestens eignet, garantieren ein gutes und modernes Wohngefühl. Die Energiegewinnung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch eine Wärmepumpe, welche für niedrigste Betriebskosten sorgt. **Größe:** Insgesamt verteilt sich die Wohnfläche des Hauses von ca. 124m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen: Das Erdgeschoss, mit einer Gesamtfläche von ca. 50m<sup>2</sup> verfügt über einen hellen und geräumigen Wohnraum mit großen Glasfenstern und offener Küche, einem Abstellraum, einem Technikraum sowie einem WC und Waschbecken. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den Garten. Im Obergeschoss, welches über rd. 74m<sup>2</sup> verfügt, befinden sich 4 Schlafräume sowie das Badezimmer mit Wanne & Dusche, WC und Waschbecken. Die Garage verfügt über eine Fläche von rd. 18m<sup>2</sup>. **Alle Highlights auf einen Blick:** - In Wiennähe mit guter Verkehrsanbindung - In Ruhelage - 2 Abstellplätze inklusive - Anzahl Zimmer: 5 - Exklusive Ausführung in Niedrigenergiebauweise - Komfortable Fußbodenheizung im EG und OG - Moderne Wärmepumpe - Hochwertige Einbauküche inkl. Geräte - 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischen Rollläden - Pflasterungen im Eingangsbereich mit Vorgarten - Wunderschöne Gartenanlage mit einladender Terrasse - Exklusive Sanitärausstattung - Elegante Feinsteinzeug-Fliesen - Hochwertige Innentüren und Geländer Dieses Haus beinhaltet alle Voraussetzungen für ein ruhiges und wohliges Familienheim. Es ist geräumig, hell, mit optimaler Verkehrsanbindung und perfekter Infrastruktur