

Exposé

Doppelhaushälfte in Leopoldsdorf

Neubau-Familienhaus nahe Wien – Leopoldsdorf



Objekt-Nr. OM-422011

Doppelhaushälfte

Verkauf: **810.000 €**

Ansprechpartner:
Pika Sersen

2333 Leopoldsdorf
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.05.2026
Grundstücksfläche	300,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	124,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	158,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Haus bietet 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und ein Gäste-WC – perfekt für modernes Familienleben. Genießen Sie maßgefertigte Möbel, einen gemütlichen Kamin und von einem Innenarchitekten gestaltete Wohnräume.

Im Außenbereich hat ein Landschaftsarchitekt den Garten mit neuen Terrassenböden, Bewässerungssystem, automatischem Rasenmäher und Ladestation für Elektrofahrzeuge gestaltet. Energieeffiziente Solarpaneele mit Batteriespeicher, Klimaanlage sowie ein amerikanischer Kühlschrank mit Eis- und Wasserspender runden das Paket ab.

Alle Möbel und Geräte bleiben im Haus.

Eine perfekte Kombination aus Stil, Komfort und Nachhaltigkeit.

Ausstattung

Alle Möbel und Geräte bleiben im Haus.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir verkaufen das Haus ohne Makler. Sollte die Immobilie bis zum 15.03.2026 nicht verkauft sein, werden wir den Verkauf über eine Agentur fortsetzen. Erst nach diesem Datum ziehen wir eine Zusammenarbeit mit einzelnen Maklern in Betracht.

Voraussetzung ist, dass der Makler fließend Englisch spricht.

Lage

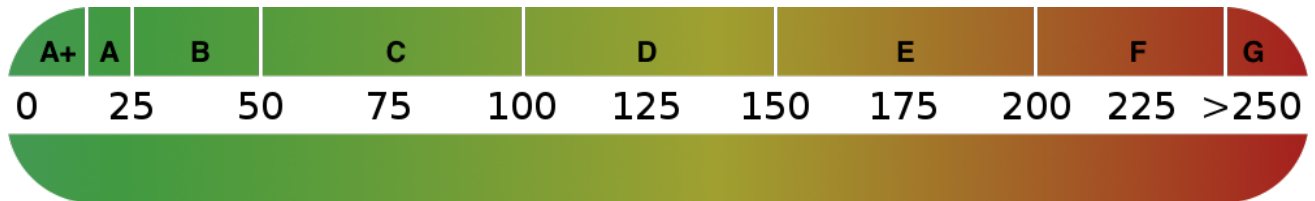
Nur 1 km von Wien entfernt und dennoch in ruhiger Umgebung. Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – direkte Verbindung zur U1 (Oberlaa) – und nur 5 Minuten mit dem Auto zum Park & Ride der U1.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

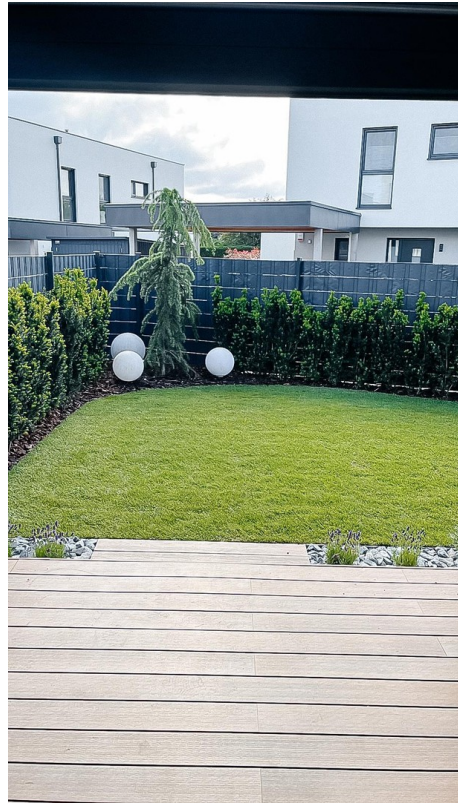
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



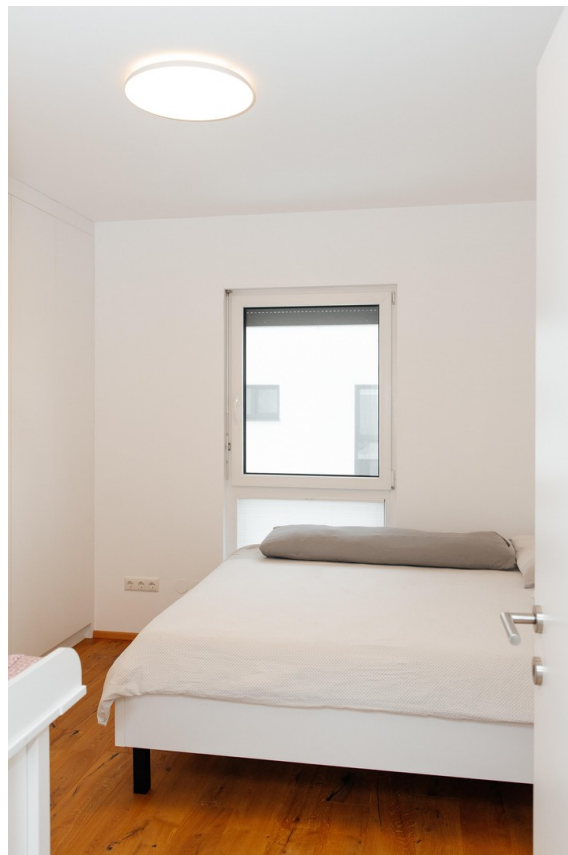
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



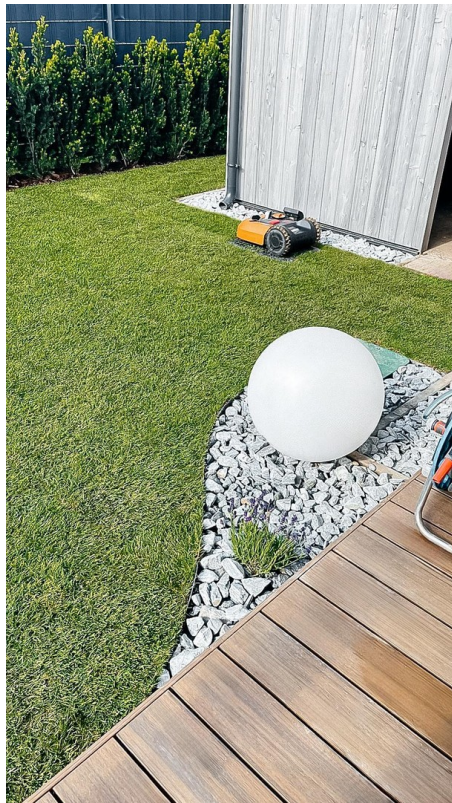
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



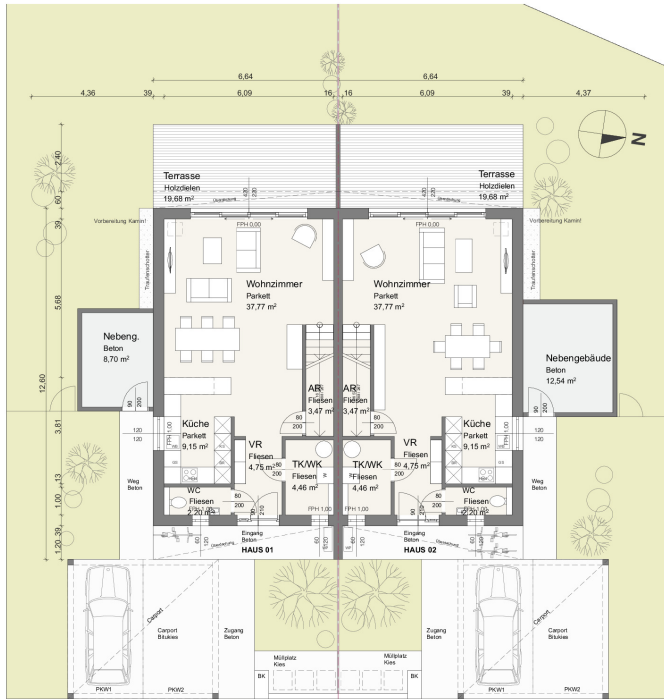
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



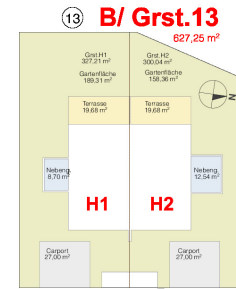
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Haustyp B

HAUSTYP B

HAUS 1	HAUS 2
EG-OG: 124,93 m ²	EG-OG: 124,93 m ²
Terrasse: 19,68 m ²	Terrasse: 19,68 m ²
Nebengebäude: 8,70 m ²	Nebengebäude: 12,54 m ²
Carport: 27,00 m ²	Carport: 27,00 m ²
Gartenfläche: 189,31 m ²	Gartenfläche: 158,36 m ²



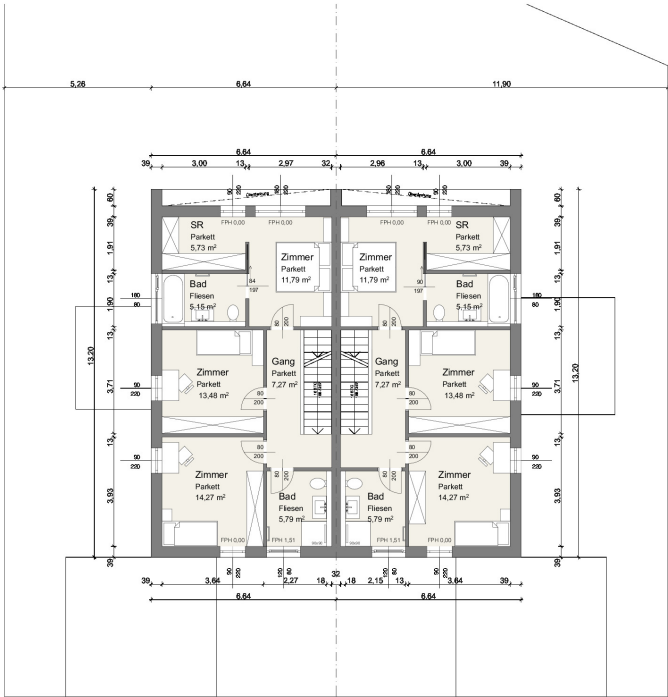
WOHNIDYLLE
LEOPOLDS^DORF
NACHHALTIG. STADTNAH. EXKLUSIV.

werkhof
Architekten
Werkhof Architekten ZT GmbH
1080 Wien, Linke Wienzeile 170A
office@werkhof.at
+43 1 8908866

Entwurf Doppelhaus Laccoldsdorf	
Projekt:	17LEO
Grst. 13 Haustyp B EG	M 1:100, 1:300
GEZ.: OM	11.01.18

Exposé - Grundrisse

HAUSTYP B



Obergeschoss

WOHNIDYLLE
LEOPOLDSDORF
NACHHAFTIGES STADTHAUS. EXKLUSSIV.

werkhof architekten Werkhof Architekten ZT GmbH 1020 Wien, Linke Wienzeile 10/101-102 o: +43 (0)1 470 90 00 m: +43 1 470 90 010 www.werkhof-architekten.at	Entwurf Doppelhaus Leopoldsdorf	
	Projekt:	171.ED
	Ort: 13 Haustyp B OG	M 1:100
	GEZ.: GM	11.01.18