2333 Leopoldsdorf | Haus | Objektnummer: 55962

Moderne Architektenvilla | Ca. 20 min in den 1. Bezirk | Virtual Tour | 1000m² Eigengrund | Garage direkt im Haus





Ihr Ansprechpartner

Ike Richson, BSc (WU)

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at

www.riwog.at

Moderne Architektenvilla | Ca. 20 min in den 1. Bezirk | Virtual Tour | 1000m² Eigengrund | Garage direkt im Haus





Lage

Leopoldsdorf gilt nicht nur als Rückzugsort in Stadtnähe sondern ist auch für eine rasche Verbindung zum Flughafen, zur Thermenregion und zur Südautobahn bekannt.

Diese ausgesprochen stilvolle und modern ausgestattete Architektenvilla mit einem großzügigen Garten liegt an der Südgrenze von Wien.

Die ca. 240 m² Wohnfläche sind auf zwei Geschoße aufgeteilt. Im Erdgeschoß sind neben einem Entrée, einem Duschbad/WC und einem Gästezimmer ein großer Wohn- Essbereich, eine Küche mit Kochinsel und eine weitere, abgetrennte Arbeitsküche angeordnet.

Im Obergeschoß befinden sich die durch einen zentral belichteten Gang getrennten Privatbereiche der Kinder und Eltern, in Summe drei Schlafzimmer mit jeweils Bädern en Suite sowie eine Galerie.

Die großzügigen Verglasungen im Süden öffnen den Essbereich hin zur Terrasse. Die im ersten Stock vorgelagerten Balkone erzeugen zusätzlichen Freiraum für die drei Schlafzimmer und bilden gleichzeitig den Sonnenschutz für die Räume im Erdgeschoß und Obergeschoß. Die Architektur der Villa bietet allen Schlafzimmern den Zugang auf die ca. 115 m² große Terrasse.

Das Haus zeigt sich zur Straße hin eher geschlossen, hingegen öffnen sich Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoß, sowie die Schlafzimmer im ersten Stock durch großflächige Verglasungen zum ruhigen privaten Garten hin.

Hier gehts zur VIRTUAL TOUR (Text anklicken)

Ausstattung:

* Parkett- und Natursteinböden mit Fußbodenheizung (inkl. Garage)

* Heizung und Warmwasser mit Wärmepumpe

* Offener Kamin

* Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärme- und Feuchtigkeitsrückgewinnung und Erdwärmetauscher

* Zentrale Hausstaubsaugeranlage

* 2 Küchen (Show-Kitchen und Dirty-Kitchen) mit Oberflächen und Arbeitsflächen aus Keramik und hochwertigsten Geräten

* Eingebaute Wandlautsprecher in WCs, Bad und Hauswirtschaftsraum

* KNX Bussystem

* Loxone Smart-Home Steuerung inkl. weltweiter Fernsteuerung

* LED Deckenfluter in allen Räumen

* LAN Netzwerkverkabelung in allen Räumen

* SAT Anlage und Verkabelung in allen Räumen

* Automatische und programmierbare Rasenbewässerung

* Rasenroboter

* Alarmanlage

* Videoüberwachung

* Garage mit 2 Stellplätzen

Kaufpreis: € 2.495.000,00

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung

noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.000 m²
Wohnfläche:	ca. 239 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WCs:	2
Gärten:	1
Terrassen:	2
Garagen:	1
Stellplätze:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2012
Ausrichtung:	Südwesten

Ausstattung

Dachform:	Flachdach
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse

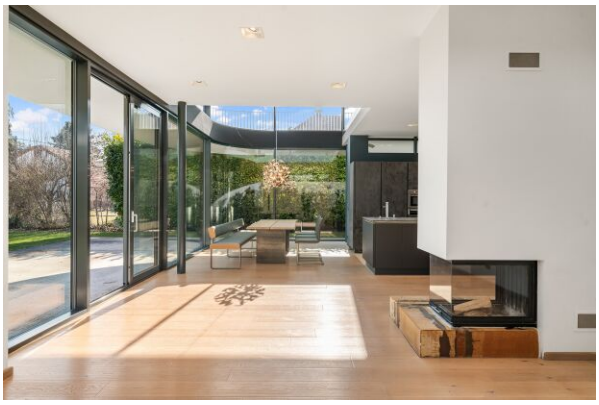
Beleuchtung:	Deckenleuchten
Elektrik:	Smart Home System
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	Alarmanlage, Sicherheitskamera, Wasch- / Trockenraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	2.495.000,00 €

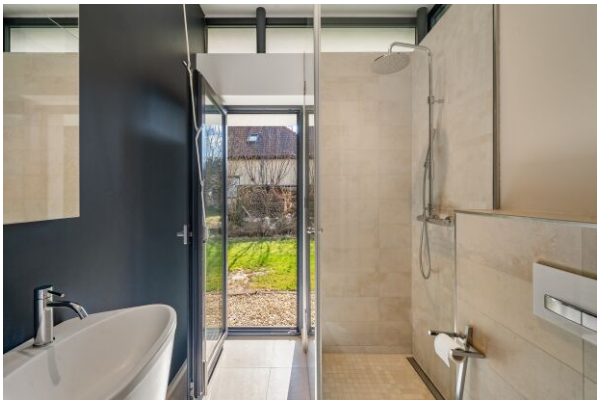
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos











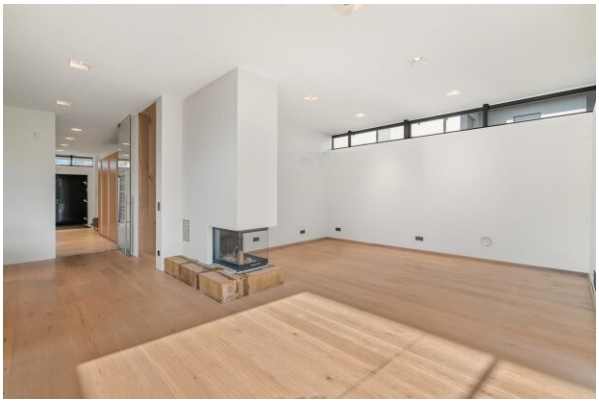














RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

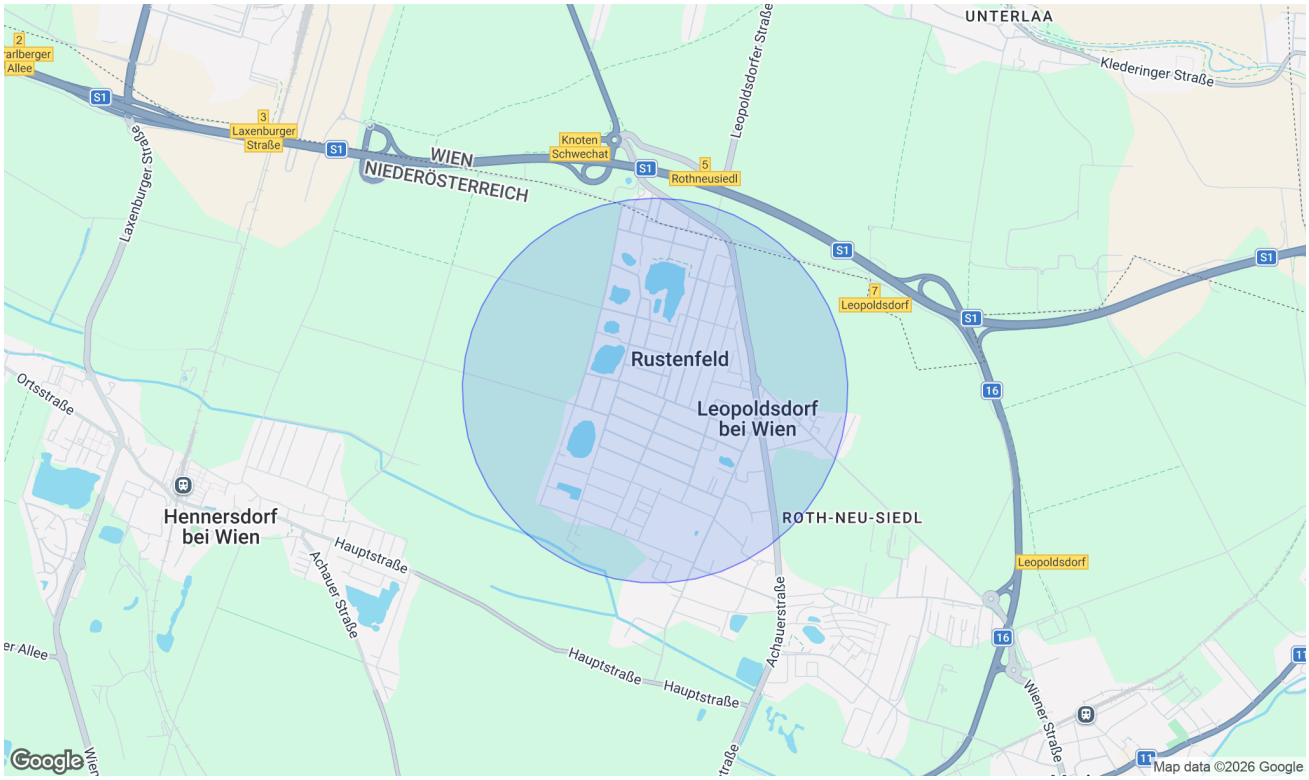
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

2333 Leopoldsdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	5.000 m
Krankenhaus	7.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	3.500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	5.000 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

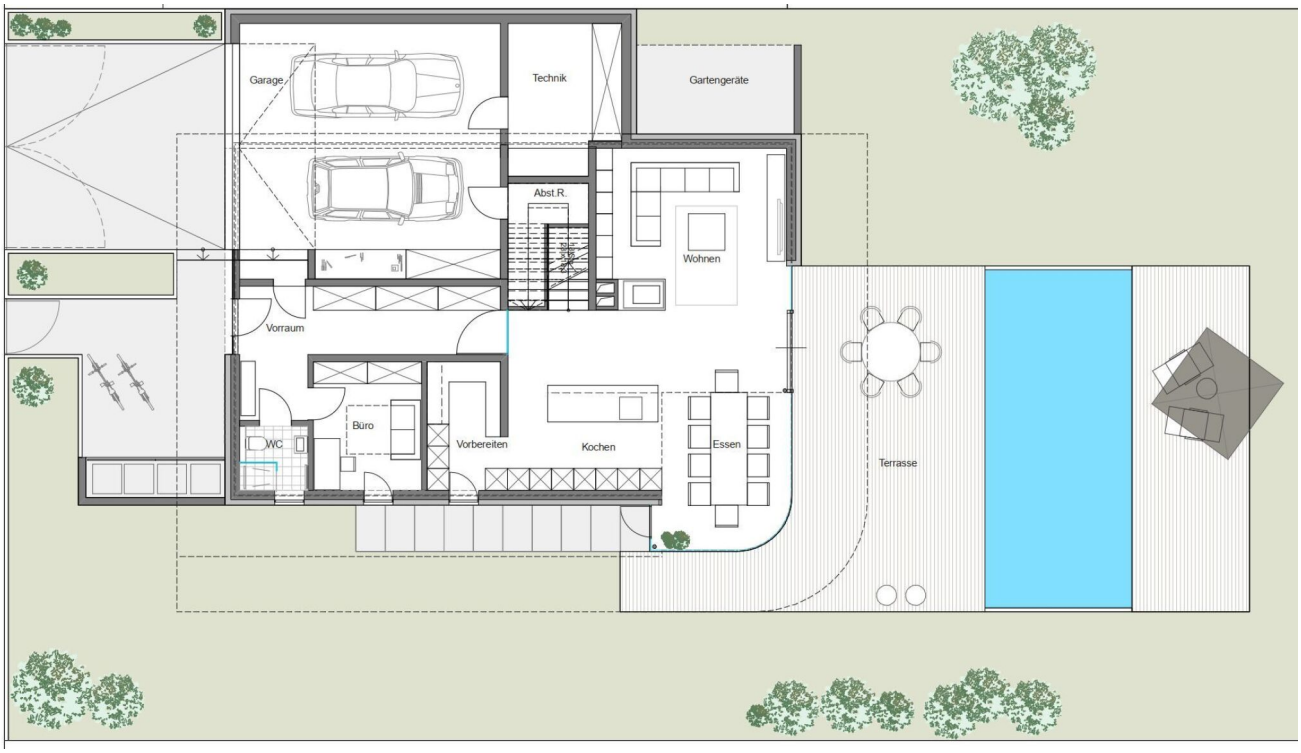
Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	5.000 m
Höhere Schule	8.000 m

Sonstige

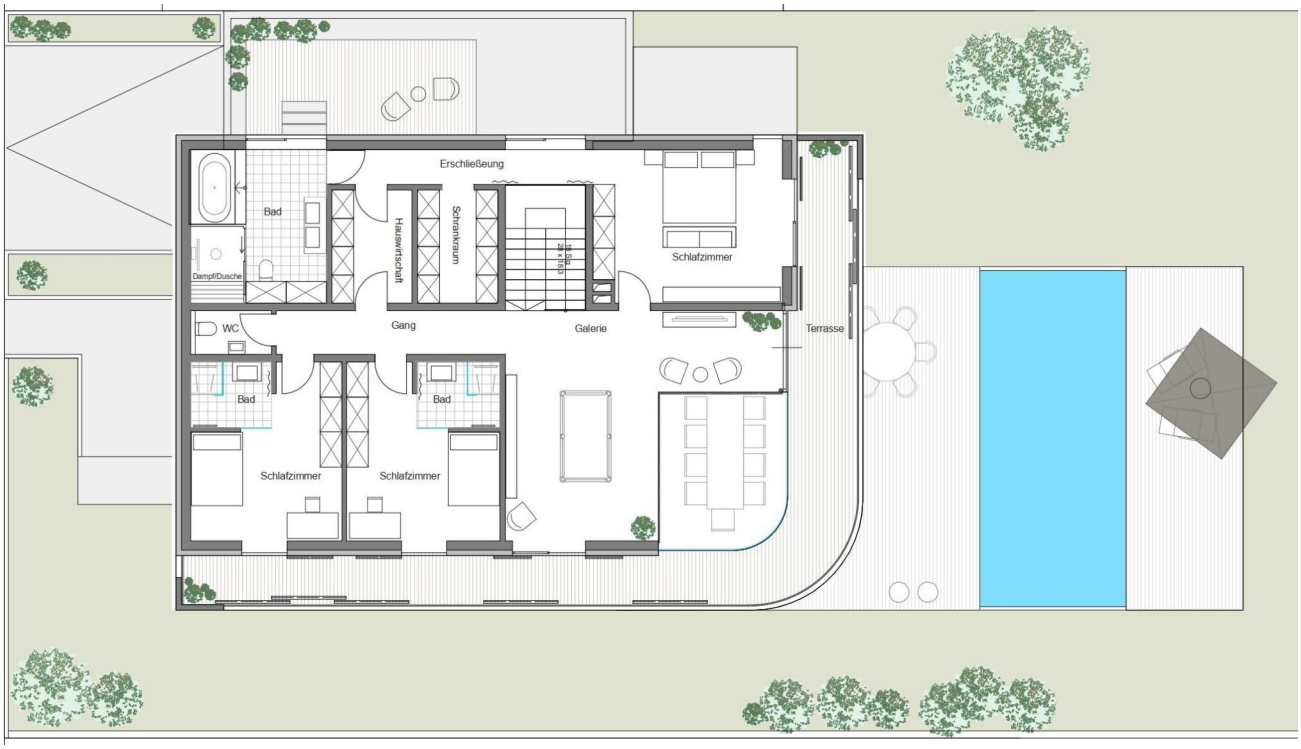
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at