

2333 Leopoldsdorf | Haus | Objektnummer: 55962

## Moderne Architektenvilla | Ca. 20 min in den 1. Bezirk | Virtual Tour | 1000m<sup>2</sup> Eigengrund | Garage direkt im Haus



Ihr Ansprechpartner

**Ike Richson, BSc (WU)**

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

[ike.richson@riwog.at](mailto:ike.richson@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Moderne Architektenvilla | Ca. 20 min in den 1. Bezirk | Virtual Tour | 1000m<sup>2</sup> 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 Südbahn bekannt.

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

Die ca. 240 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 239 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	5	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Bäder:	4	Eigentumsform:	Alleineigentum
WCs:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
Gärten:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin
Terrassen:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Garagen:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Stellplätze:	2	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	2012
		Ausrichtung:	Südwesten

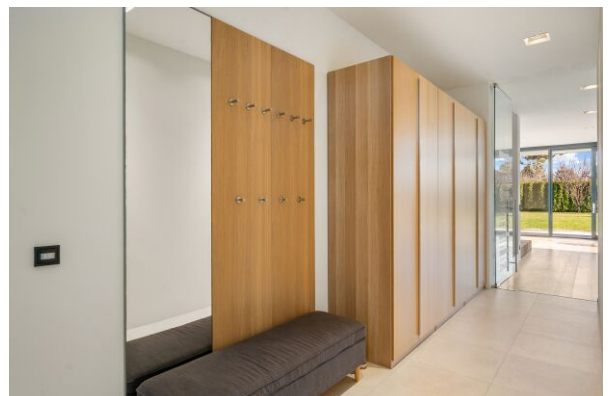
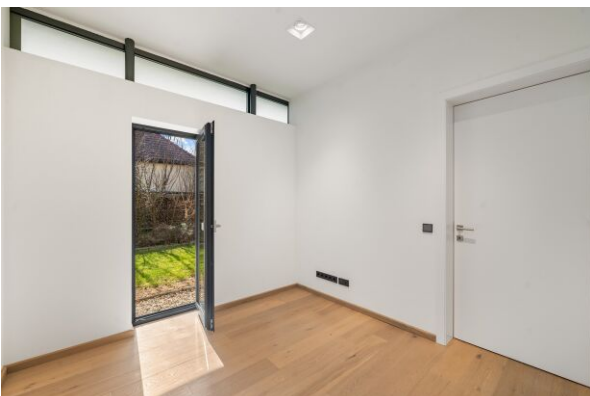
## Ausstattung

Dachform:	Flachdach	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Boden:	Fliesen, Parkett	Elektrik:	Smart Home System
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Gäste-WC
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse	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

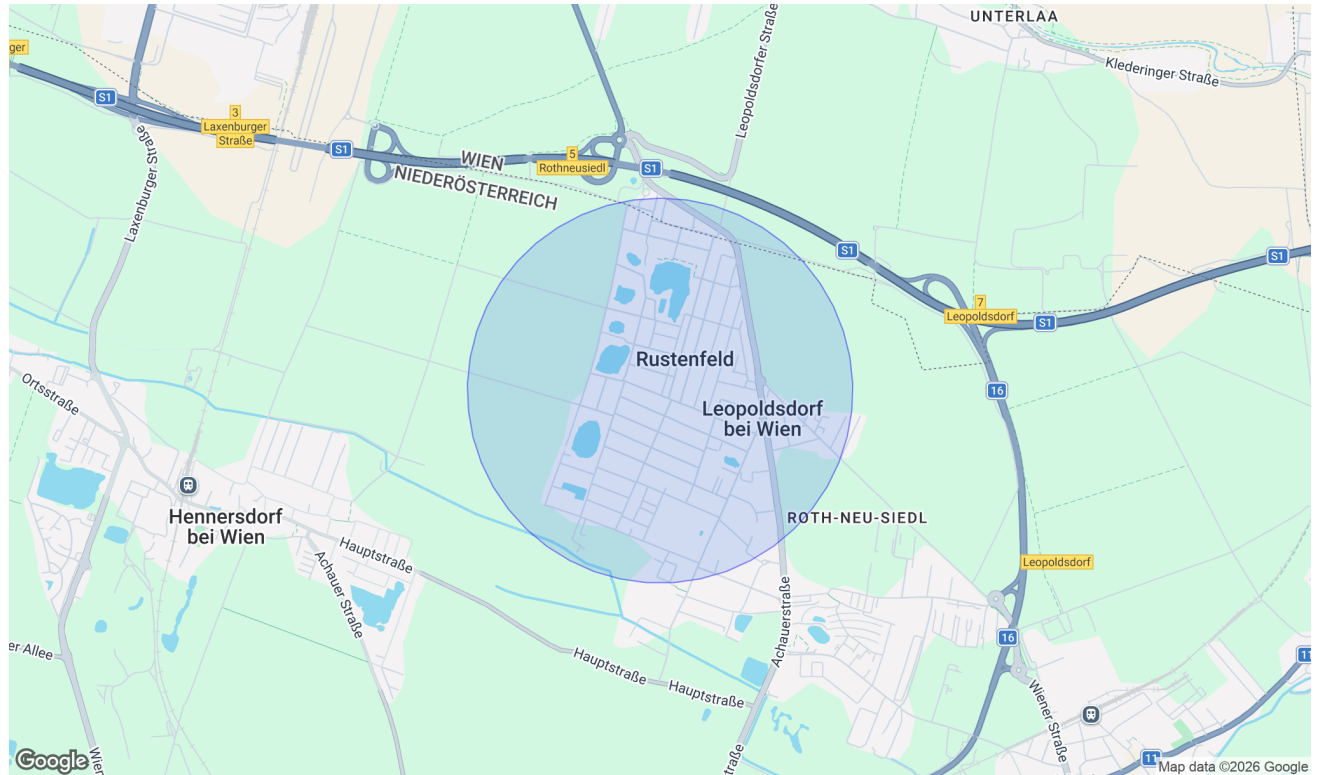






## Lage

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

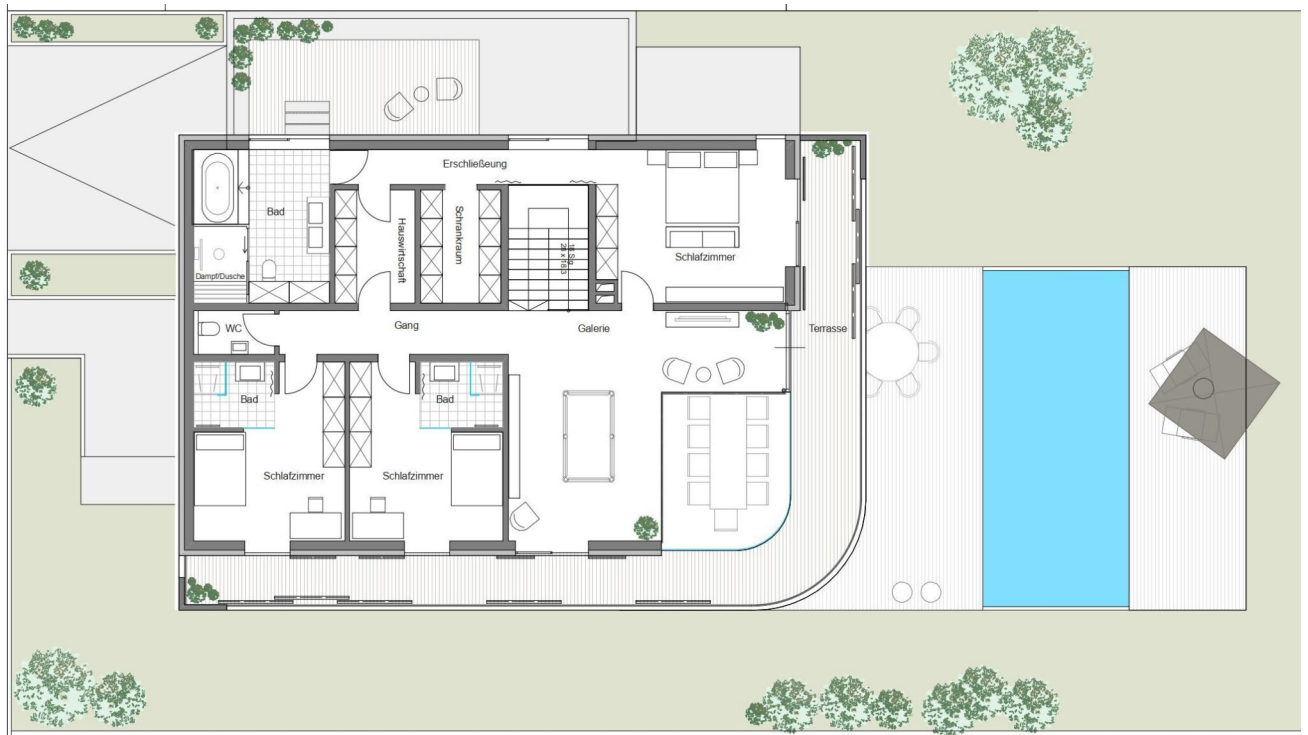
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





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