



#0001006480

## WOHLFÜHLTEMPEL MITTEN IM GRÜNEN IN TOLLER WOHNLAGE MIT VIELEN HOCHWERTIGEN AUSSTATTUNGSDetails

2285 Leopoldsdorf im Marchfelde



Purchase price: 789.000,00 €

Living Area: 141,39 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern!

In einer sehr schönen und ruhigen Wohngegend im Herzen von Leopoldsdorf im Marchfelde gelangt dieses liebevoll gestaltete Wohlfühlhaus in absoluter Ruhelage zum Verkauf. Leben mit den Vorzügen einer Stadt und dennoch im Grünen, in sehr schöner Wohnlage am Feldrand werden hier bestens vereint.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich mit direktem Zugang in den imposanten Wohn- und Essbereich inklusive einer hochwertigen, voll ausgestatteten Küche mit Markengeräten und direktem Ausgang auf die südwestseitige Sonnenterrasse und in den Garten. Im Wohnbereich sorgt zusätzlich ein Kamin für angenehm, wohlige Wärme an kühleren Tagen. Zentral sind im Erdgeschoß auch ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum zu begeben.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie über massive Holzstiegenanlagen in den offenen Galeriebereich, von welchem alle Räumlichkeiten der Schlafebene zentral begehbar sind. Weitere Wohnwünsche werden im Obergeschoß durch ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, zwei Kinderzimmer und ein vom Badezimmer mit Eckbadewanne & Dusche separates WC vervollständigt.

Luxuriös und hochwertig zeigt sich auch der Wohnkeller, denn hier befindet sich neben einem weiteren Zimmer, derzeit als Büro genutzt, ein großer Wohnbereich, welcher sich auch als Wellness- und Fitnessbereich bestens eignen würde, der Heiz- und Technikraum mit moderner Gaszentralheizung sowie neuer Entkalkungsanlage.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale dieses neuwertigen Wohlfühlhauses, welches im Jahre 2007-2008 erbaut wurde, hervorzuheben, Zusatzausstattungen wie eine Garage für Ihr Auto mit angrenzender Werkstatt, ein Whirlpool, ein großer, überdachter Pool mit Massagefunktion und Gegenstromanlage, eine Sommerküche auf der Terrassenlandschaft runden diesen Wohntraum ab. Die Einleitung von Glasfaser, elektrische Beschattungen, eine Bewässerungs- und Alarmanlage verstehen sich bei diesem Traumhaus als Selbstverständlichkeit.

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.



Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House, Apartment House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2007-2008
Construction status	Finished
Construction Completion Date	01.10.2008
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage, Open

### AREAS

Living Area	ca. 141 sqm
Base Area	ca. 860 sqm
Cellar Area	ca. 73 sqm
Terrace Area	ca. 38 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	14.03.2023
Valid until	13.03.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	69,70
HWB Class	 C
fGEE Value	0,90
fGEE Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	3
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	789.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	789.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Der Ort Leopoldsdorf im Marchfelde hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt im Weinviertel, eingebettet zwischen Feldern der Region. Leopoldsdorf im Marchfelde, ein aufgrund seiner herausragenden Infrastruktur und der Nähe zur Stadt Wien sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort.

Leopoldsdorf im Marchfeld ist öffentlich mit dem Bus und durch den Bahnhof in unmittelbarer Nähe im Nachbarort mit der Bahn erreichbar, bietet somit hervorragende Anschlussmöglichkeiten nach Wien und vieles mehr, profitiert zusätzlich von ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Bäckereien, Banken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr.

Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Weiters bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Mistelbach, Tulln und St. Pölten.



GALLERY















**„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“**

Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@rii.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Irland & Mexiko
  - Raiffeisen-Filialen in über 100 Ländern
  - Immobilien
  - Finanzdienstleistungen

Für unsere zahlungsbereiten Raiffeisenkunden sind wir ebenfalls auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Probe und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF FALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNEHMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77 ✉ peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS IMMOBILIENWERTSCHÄTZUNG**

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

