

Rosengasse 12/1, 2333 Leopoldsdorf | Haus | Objektnummer: 228047230

# EINFAMILIENHAUS MIT SEEZUGANG und SEEANTEIL!



Ihr Ansprechpartner  
**Wolfgang Wagner**

+43 2266 80411  
+43 676 9548288

wolfgang.wagner@tc-haus.at

## EINFAMILIENHAUS MIT SEEZUGANG und SEEANTEIL!

### Lage

Direkt an einem Badeteich errichten wir 2 Häuser in Massivbauweise.  
Der Preis beinhaltet auch einen Seeanteil.  
Sie werden anteiliger Miteigentümer des Hufeisenteiches!!!

Leopoldsdorf liegt am Südrand von Wien. Oberlaa ist in wenigen Minuten erreichbar.  
Von der Endstation der U-Bahn (Oberlaa) ist man mit Öffentlichen Verkehrsmitteln in 15 Minuten zu Hause.  
Es fährt sogar ein Nachtbus von Wien nach Leopoldsdorf.

Kindergärten, Volksschule, Billa, Merkur, Bank mit Bankomat.

### Beschreibung

Leistungsfähige Einfamilienhäuser auf Eigengrund.

Es werden Town & Country Massivhäuser in belagsfertiger Ausführung errichtet.

### **DIREKTER SEEZUGANG und EIGENER SEEANTEIL!!**

**Der Projektpreis beinhaltet das Einfamilienhaus, Hausanschlüsse (Zuleitungen für Wasser, Strom und Kanal), Regenwasserentsorgung, Zuwege und 2 Autoabstellplätze sind gepflastert.**

Das Massivhaus hat 2 volle Geschosse und verfügt über mindestens 3 Schlafzimmer.

Derzeit können Sie Ihre individuellen Raumaufteilungswünsche noch einbringen.

HWB 34 vorbehaltlich der tatsächlichen Ausrichtung!

### Sonstige Angaben

Die Vorteile des Projektes:

Massivhaus von Town Country

für sicheres Bauen mit unseren Hausbau-Schutzbriefen

Niedrigenergiebauweise

Luftwärmepumpe für effizientes Heizen

für geringe Betriebskosten und wohlige Raumklima

genug Platz für die Familie

für Privatatmosphäre und einen schönen Garten

beste Infrastruktur, um ein Auto zu sparen

anteiliger Miteigentümer des Hufeisenteiches

keine Provision für den Käufer

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 300 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 130 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2025
Zimmer:	4	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Gärten:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Stellplätze:	2	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Energieausweis	
		HWB:	34 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Walmdach	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Befeuern:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Energiertyp:	Neubaustandard, Niedrigenergiehaus	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Seeblick	Stellplatzart:	Parkplatz

## Preisinformationen

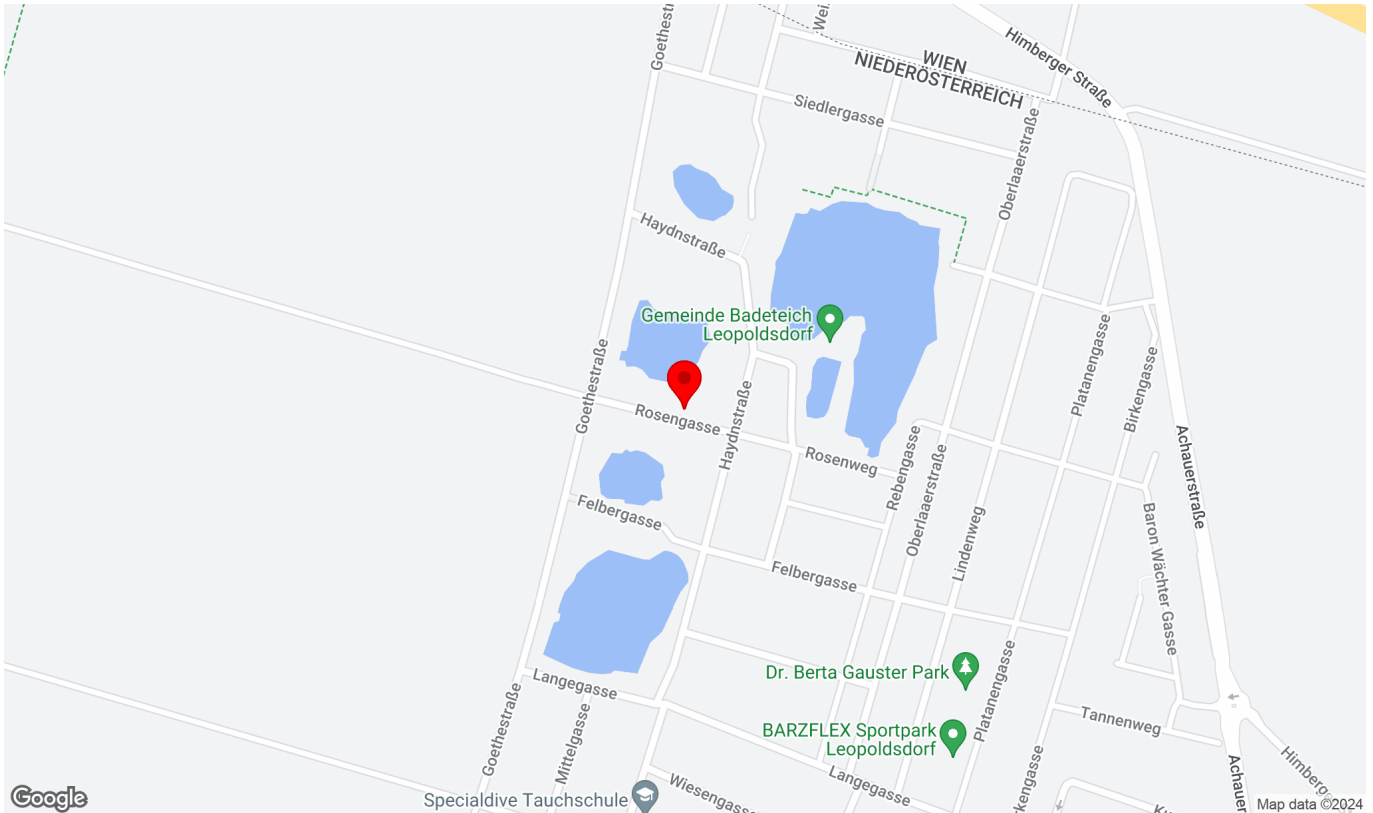
Kaufpreis:	828.900,00 €
------------	--------------

## Weitere Fotos



# Lage

Rosengasse 12/1, 2333 Leopoldsdorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.600 m
Apotheke	1.450 m
Klinik	4.025 m
Krankenhaus	6.300 m

### Nahversorgung

Supermarkt	700 m
Bäckerei	2.675 m
Einkaufszentrum	2.675 m

### Verkehr

Bus	600 m
U-Bahn	2.575 m
Straßenbahn	4.475 m
Bahnhof	2.425 m
Autobahnanschluss	775 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.575 m
Kindergarten	1.375 m
Universität	4.275 m
Höhere Schule	7.350 m

### Sonstige


Bank	1.525 m
Geldautomat	1.525 m
Post	1.525 m
Polizei	1.325 m


Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

**2333**  
**LEOPOLDSDORF**  
 Hufeisenteich

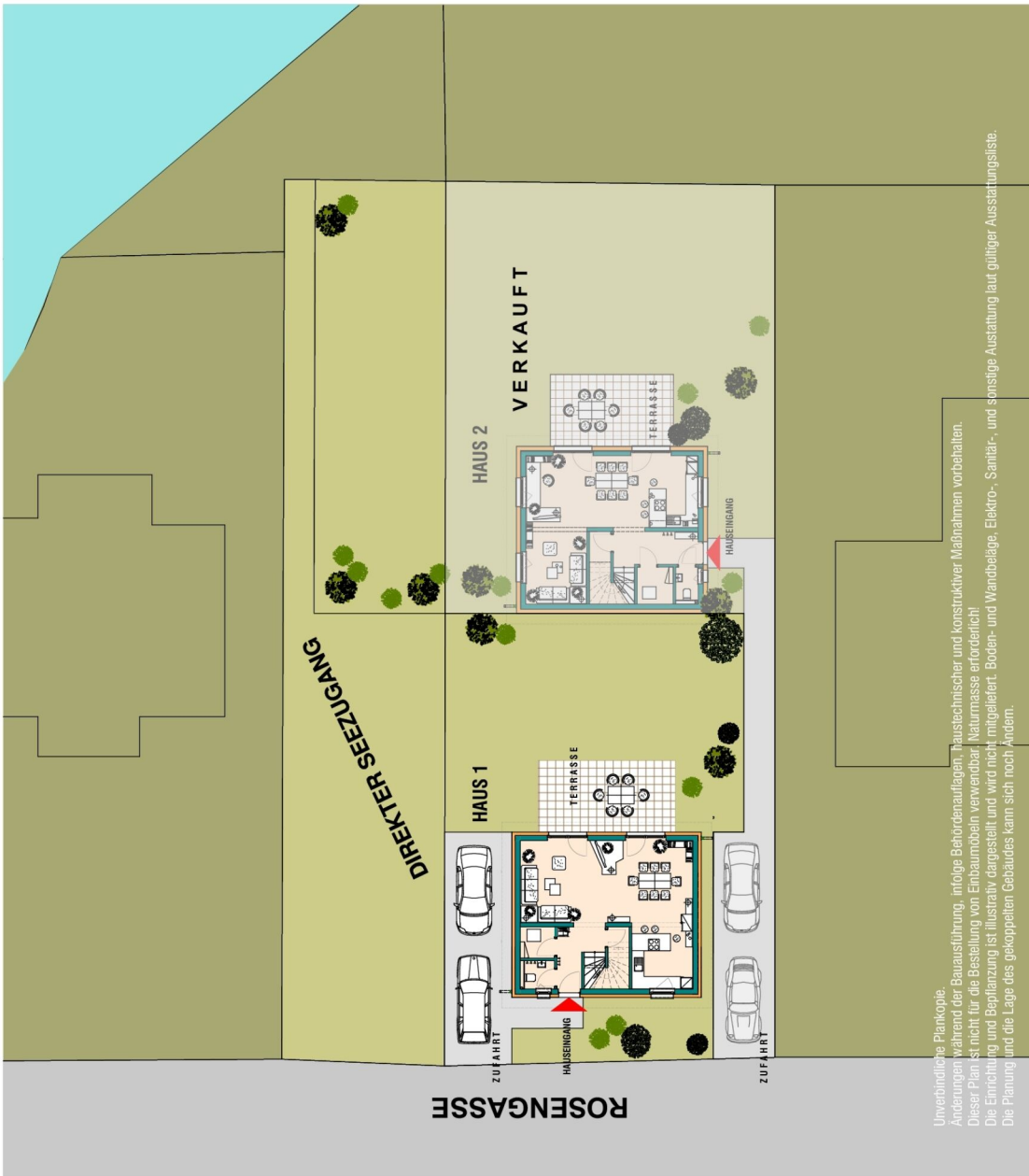
**LAGEPLAN**



 **RWA**

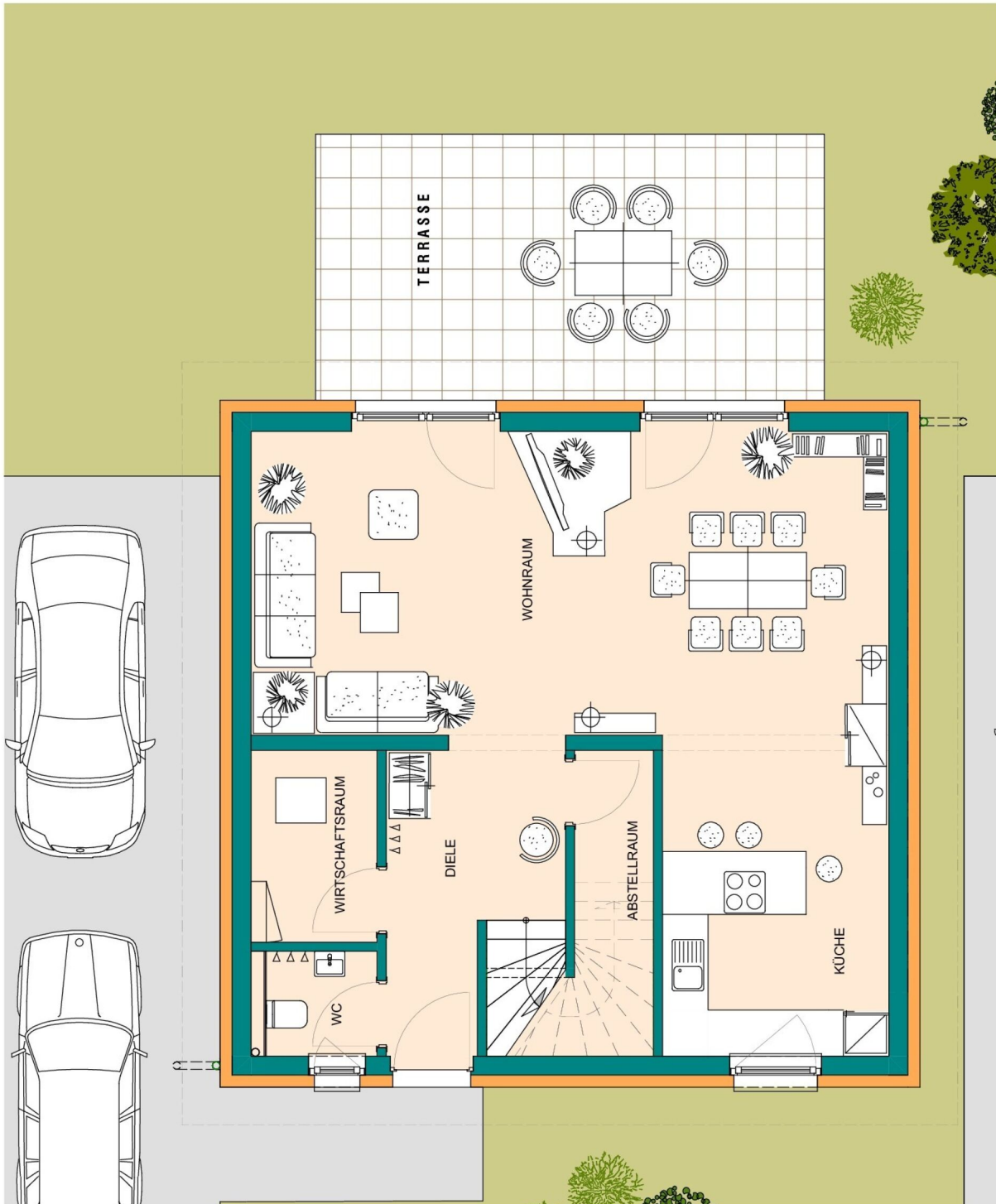
**... hier zieh' ich ein.**



Unverbindliche Plankopie.  
 Änderungen während der Bauausführung, infolge behördlicher Auflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
 Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich!  
 Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht mitgeliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-, und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsliste.  
 Die Planung und die Lage des gekoppelten Gebäudes kann sich noch ändern.

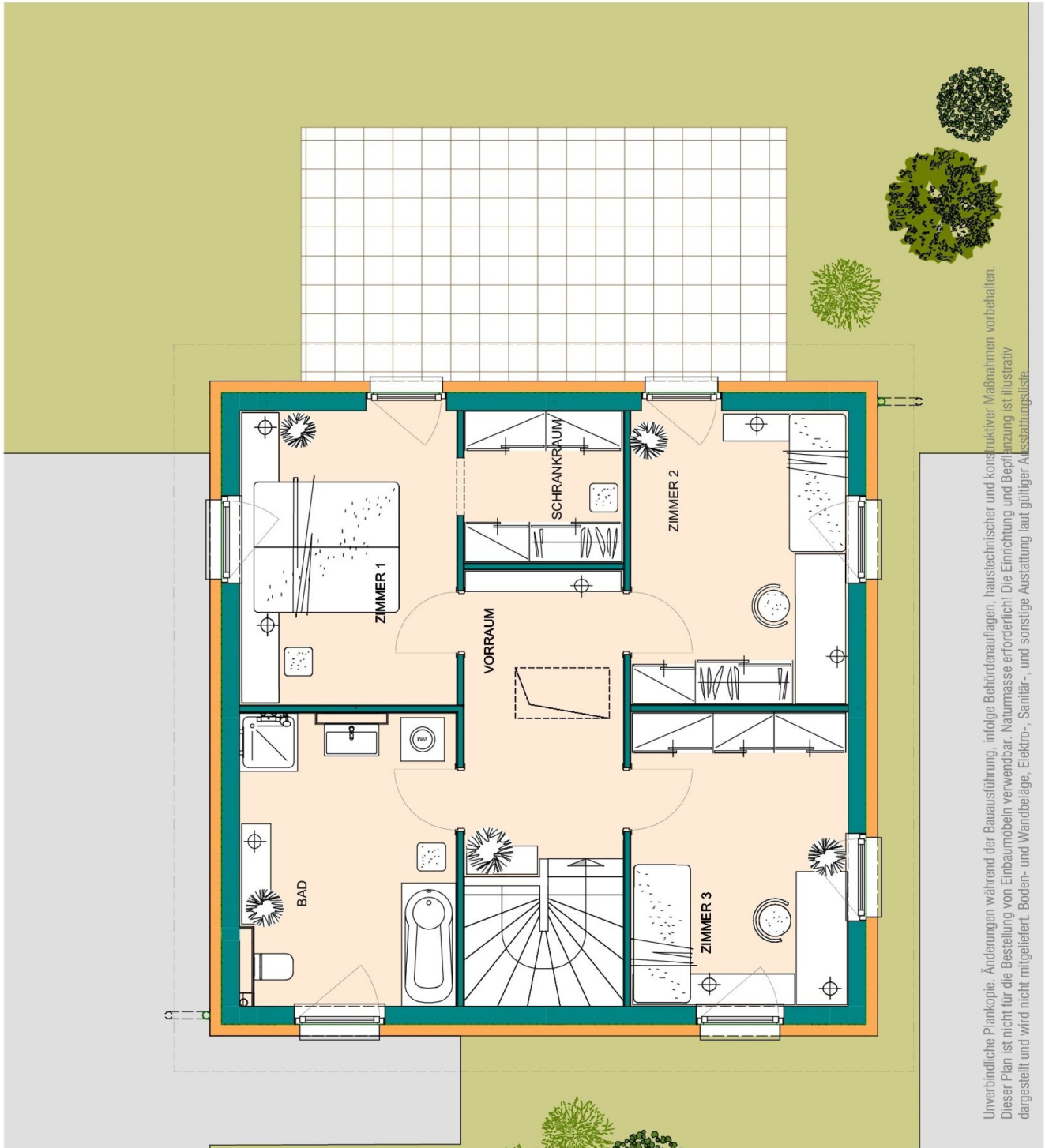
# Plan



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht mitgeliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-, und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsliste.



# Plan



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht mitgeliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-, und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsliste.