

# Doppelhaushälfte in Leopoldsdorf im Marchfelde/ Bezirk Gänserndorf



## Haus 1

Wohnfläche: ca. 104 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Grundstücksfläche: 122,92 m<sup>2</sup>

### Objektbeschreibung:

- Fertigstellung: November 2022
- Zustand: Erstbezug, Neubau

### FAKTEN IM ÜBERBLICK:

- moderne Architektur und Ausstattung
- Ziegelmassivbauweise
- **Getrennte Fundamentplatten**
- Ruhelage
- großzügige Wohn-Ess-Küche, 3 Zimmer, familiengerechtes Bad
- Elternschlafzimmer mit eigenem begehbaren Schrankraum
- Panoramafenster
- eigener Garten
- elektrisch betriebene Rollläden
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung

### Details:

Leopoldsdorf im Marchfelde bietet die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Versorgung mit Ärzten, Apotheke, Schule und Kindergarten ist gegeben. Das Gymnasium Groß-Enzersdorf liegt ca. 4,5 km entfernt, der Zug- und Busbahnhof Siebenbrunn- Leopoldsdorf etwa 3,5 km. Nahegelegene Freizeitanlagen (Schwimmbad, Sportplatz) und Restaurants runden das Bild ab. Sehenswürdigkeiten wie u. a. das Schloss Orth mit wechselnden Ausstellungen sind nicht weit entfernt. Die Orther Inseln, ein Wander- Highlight und das Erholungsgebiet Lobau im Nationalpark Donau- Auen mit seinen vielfältigen Landschaftsformen sind in etwa 15 bis 20 Minuten zu erreichen.

### Erdgeschoß

Das Haus bietet ebenerdig einen großzügigen, licht-durchfluteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche und einem Ausblick auf den Garten und die Gartenterrasse. Zusätzlich befinden sich im EG eine Garderobe, ein WC sowie ein Abstellraum, der auch den Technikurm und Platz für eine Waschmaschine enthält.

Jedes Haus hat eine eigene Fundamentplatte, was bewirkt, dass der Körperschall des Nebengebäudes, nicht übertragen wird.

### Obergeschoß

Im ersten Stock des Hauses befinden sich das Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum und Dusche, zwei weitere Zimmer/ Kinderzimmer, ein familiengerechtes Bad mit Platz für Wanne, Waschtisch und WC. Dank des optimalen Grundrisses sind alle Räume zentral begehbar.

### Begehbare Dach

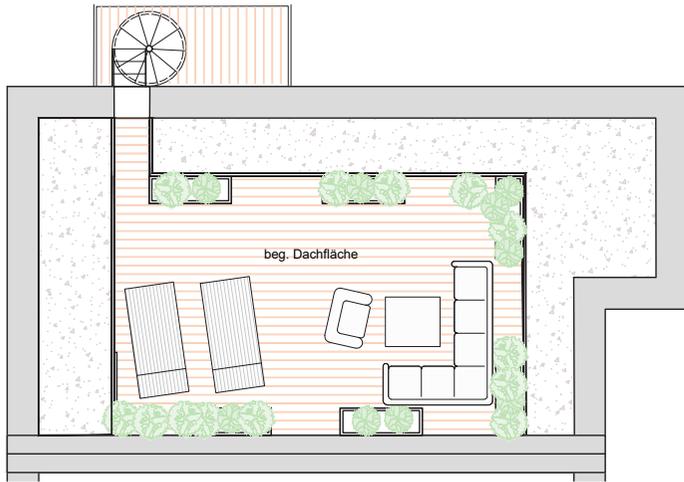
Das Haus verfügt über eine, vom Balkon aus erschlossene, begehbare Dachfläche, die sich bestens eignet, um sich nach einem anstrengenden Tag zu entspannen und den Ausblick zu genießen.

Freiheitssiedlung II 8A  
2285 Leopoldsdorf im Marchfelde

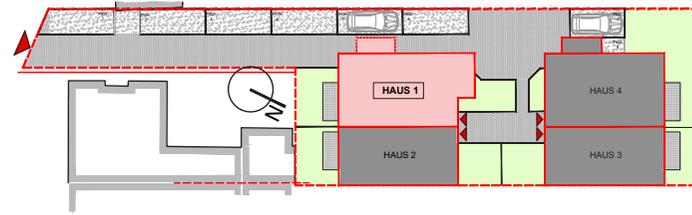
## HAUS 1

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche    | 103,82m <sup>2</sup> |
| Gartenterrasse    | 5,70m <sup>2</sup>   |
| Garten            | 33,15m <sup>2</sup>  |
| Balkon            | 5,40m <sup>2</sup>   |
| begehbare Dach    | 31,00m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 122,92m <sup>2</sup> |
| 2 Stellplätze     |                      |





Dachterrasse



Lageplan



Freiheitssiedlung II 8A  
2285 Leopoldsdorf im Marchfelde

**Erdgeschoss**

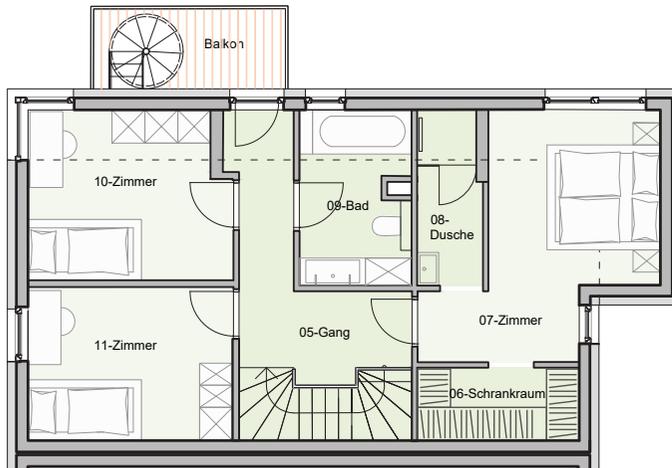
|                |                     |
|----------------|---------------------|
| 01 Vorraum     | 5,65m <sup>2</sup>  |
| 02 WC          | 1,84m <sup>2</sup>  |
| 03 Abstellraum | 5,73m <sup>2</sup>  |
| 04 Wohnküche   | 32,55m <sup>2</sup> |
|                | 45,77m <sup>2</sup> |

**Obergeschoss**

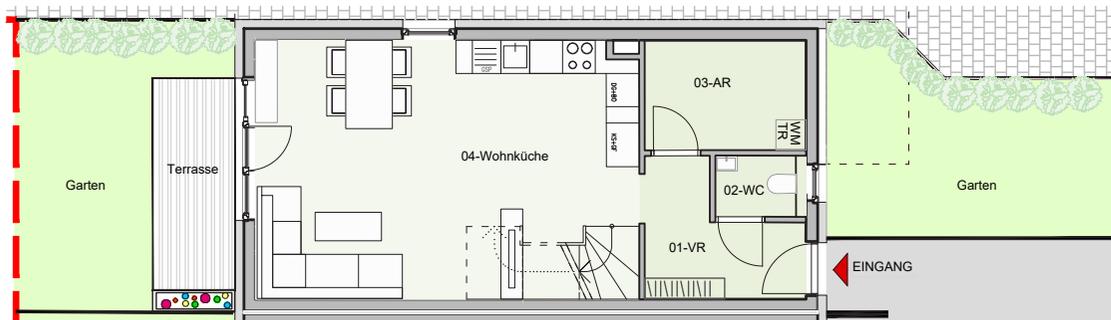
|                |                     |
|----------------|---------------------|
| 05 Gang        | 8,35m <sup>2</sup>  |
| 06 Schrankraum | 4,71m <sup>2</sup>  |
| 07 Zimmer      | 14,18m <sup>2</sup> |
| 08 Dusche      | 2,94m <sup>2</sup>  |
| 09 Bad         | 6,29m <sup>2</sup>  |
| 10 Zimmer      | 10,43m <sup>2</sup> |
| 11 Zimmer      | 11,15m <sup>2</sup> |
|                | 58,05m <sup>2</sup> |

**HAUS 1**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche    | 103,82m <sup>2</sup> |
| Gartenterrasse    | 5,70m <sup>2</sup>   |
| Garten            | 33,15m <sup>2</sup>  |
| Balkon            | 5,40m <sup>2</sup>   |
| begehbare Dach    | 31,00m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 122,92m <sup>2</sup> |
| 2 Stellplätze     |                      |



Obergeschoss



Erdgeschoss



Projekt: 2285 Leopoldsdorf im Marchfelde

Freiheitssiedlung II 8A

Planinhalt: EG, OG, DD 1:100 Lageplan 1:500