



## Doppelhaushälfte in Leopoldsdorf im Marchfelde/ Bezirk Gänserndorf

### Haus 3

Wohnfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Grundstücksfläche: 121,35 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, 2 Zimmer, familiengerechtes Bad
- 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 und ein weiteres Zimmer/ Kinderzimmer, ein familiengerechtes Bad mit Platz für Wanne, Waschtisch und WC, sowie ein Abstellraum. Dank des optimalen Grundrisses sind alle Räume zentral begehbar.

Freiheitssiedlung II 8A  
2285 Leopoldsdorf im Marchfelde

### HAUS 3

Wohnnutzfläche 87,13m<sup>2</sup>

Gartenterrasse 5,70m<sup>2</sup>

Garten 31,31m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 121,39m<sup>2</sup>

2 Stellplätze





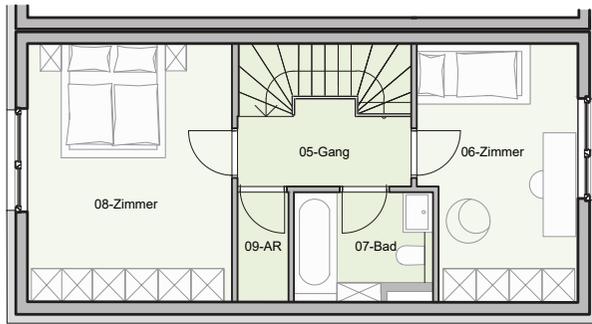
Freiheitssiedlung II 8A  
2285 Leopoldsdorf im Marchfelde

Erdgeschoss

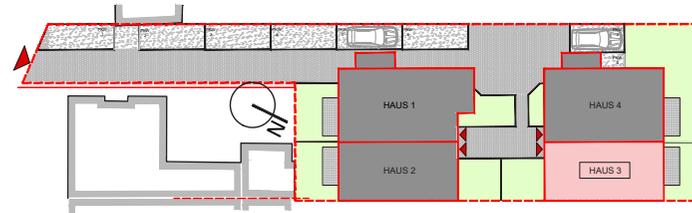
01 Vorräum	5,53m <sup>2</sup>
02 WC	1,82m <sup>2</sup>
03 Abstellraum	5,82m <sup>2</sup>
04 Wohnküche	32,37m <sup>2</sup>
	45,64m <sup>2</sup>

Obergeschoss

05 Gang	4,49m <sup>2</sup>
06 Zimmer	17,64m <sup>2</sup>
07 Bad	4,71m <sup>2</sup>
08 Zimmer	12,67m <sup>2</sup>
09 Abstellraum	1,98m <sup>2</sup>
	41,49m <sup>2</sup>



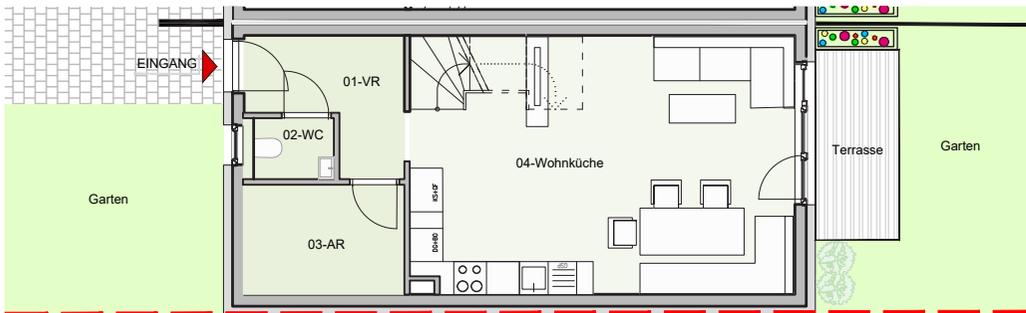
Obergeschoss



Lageplan

HAUS 3

Wohnnutzfläche	87,13m <sup>2</sup>
Gartenterrasse	5,70m <sup>2</sup>
Garten	31,31m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	121,39m <sup>2</sup>
2 Stellplätze	



Erdgeschoss



Projekt: 2285 Leopoldsdorf im Marchfelde

Freiheitssiedlung II 8A

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