

3 Zimmer Wohnung in Leopoldsdorf im Marchfeld



Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/3702

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	60,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

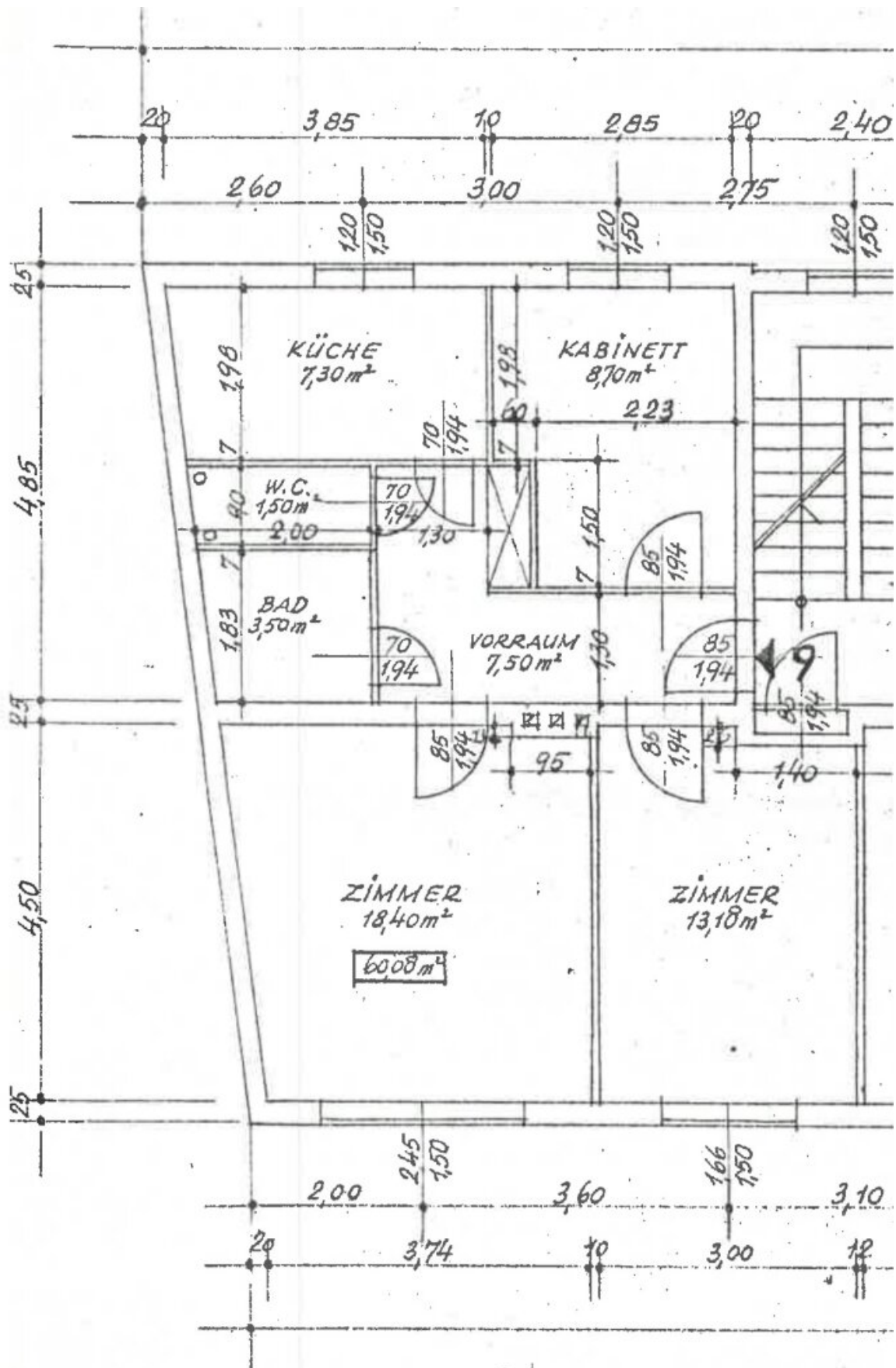












Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- 60 m², zentral begehbar
- 2 Zimmer, 1 großes Kabinett, Küche, separates WC, Badezimmer mit Badewanne
- zentrale Lage
- tolle Aufteilung
- Kellerabteil
- Beheizung via ÖL
- gepflegter Gemeinschaftsgarten für die Wohnungseigentümer
- 1 Stock ohne Lift

Die ausführliche Beschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich **im Ortskern von Leopoldsdorf**, man betritt diese **über die Hauptstraße** – durch den gemeinsamen Eingang gelangt man **linkerhand in das Stiegenhaus**. Die Liegenschaft macht **einen gepflegten Eindruck**. **Im ersten Stock angelangt**, betritt man die Wohnung durch **ein zentral gelegenes Vorzimmer**, das Sie **zu allen Räumlichkeiten der Wohnung führt**. Gleich auf der rechten Seite befindet sich **das Kabinett**, das früher **als Kinderzimmer genutzt wurde**. **Linkerhand befindet sich ein Zimmer**, weiter geht es in **das Wohnzimmer**, das **ausreichend Platz bietet** – diese beiden Zimmer haben **die Fenster Richtung Hauptstraße**. Durch den Vorraum gelangt man ebenso **in das Bad, das separate WC und die Küche**.

Die Liegenschaft verfügt über **einen gemütlichen Gemeinschaftsgarten**, der **von einer Firma gepflegt wird**, ebenso ist **ein Waschraum im Keller vorhanden**, in dem die Eigentümer/Mieter **ihre Wäsche waschen können**.

Ein großes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Betriebskosten, Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Ölheizung - welche durch **Radiatoren** für ein angenehmes **Raumklima sorgen**.

Kostenpunkt:

87,- € Rücklage (netto - keine Ust.)

261,58 € Betriebskosten (inkl. 10% Ust.)

50,93 € Warmwasserakonto (inkl. 10% Ust.)

83,34 € Heizkostenakonto (inkl. 20% Ust.)

Gesamteindruck:

Die Wohnung gestaltet sich durch die gute Aufteilung als potentialreiches Objekt, sowohl für Anleger als auch Eigennutzer ist sie optimal geeignet. Allgemein ist die Wohnung als sanierungsbedürftig zu betrachten.

Leopoldsdorf im Marchfeld bietet eine vielfältige Infrastruktur, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität sichert.

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:**
 - *Landeskindergarten Leopoldsdorf im Marchfeld:* Bietet Betreuung für Kinder im Vorschulalter.

- *Landeskindergarten Breitstetten*: Versorgt den Ortsteil Breitstetten mit Kindergartenplätzen.

- **Schulen:**

- *Volksschule Leopoldsdorf im Marchfeld*: Grundschule für die jüngsten Schüler.
- *Sportmittelschule Leopoldsdorf*: Weiterführende Schule mit sportlichem Schwerpunkt.

- **Musikschule:**

- *Musikschule Leopoldsdorf*: Fördert die musikalische Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.

- **Öffentliche Bücherei:**

- Bietet Zugang zu einer Vielzahl von Büchern und Medien für alle Altersgruppen.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:**

- *Dr. Helga Raidl*: Allgemeinmedizinerin in der Kirchengasse 30.
- *Dr. Martin Rupp*: Allgemeinmediziner am Rathausplatz 3.
- *Dr. Regina Hofer*: Zahnärztin in der Getreidegasse 30.
- *Dr. Antonio Martins Da Cunha*: Kinderfacharzt im Wienerweltenweg 5.

- **Apotheke:**

- *Raffael Apotheke*: Versorgt die Bevölkerung mit Medikamenten und pharmazeutischer Beratung.

- **Physiotherapie:**

- *Stefan Schroeren*: Physiotherapeut im Sonnenweg 16.
- *Veronika Schroeren*: Physiotherapeutin ebenfalls im Sonnenweg 16.

- **Tierärzte:**

- *Fachtierarzt für Kleintiere*: Praxis in der Fasangasse 8.

- *Fachtierarzt für Kleintiere Breitstetten*: Praxis in Breitstetten 61.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:**

- *BILLA*: Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf.
- *HOFER*: Discounter mit breitem Sortiment.
- *SPAR*: Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf.

- **Lokale Geschäfte:**

- *GZZF (Gasthaus zur Zuckerfabrik)*: Traditionelles Gasthaus in der Gemeinde.
- *Rathauswirtin*: Gasthaus mit Mittagsmenüs
- *Cafe schau vorbei*: Café und Bäckerei für gemütliche Stunden.
- *Frisiersalon Xandi*: Friseursalon im Ortsteil Breitstetten.
- *HAIR & MORE Salon Alexandra und Marlene Orth*: Friseursalon & Nagelstudio in Leopoldsdorf.

- *BP Tankstelle*

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Busverbindungen:**
- **Linie 541:** Diese Buslinie verbindet den Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf mit Schönfeld im Marchfeld und hält dabei an mehreren Stationen in Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Linie 545:** Diese Linie verkehrt zwischen Orth an der Donau und Gänserndorf Busbahnhof, mit Zwischenhalten in Leopoldsdorf im Marchfeld.

Bahnverbindungen:

- **Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf:** Dieser Bahnhof liegt an der Marchegger Ostbahn und bietet regelmäßige Verbindungen:
- **R81 Marchegger Ostbahn:** Ab dem 10. Dezember 2023 verkehrt die Linie R81 täglich im Stundentakt zwischen Wien Hauptbahnhof und Marchegg, mit Halt in Siebenbrunn-Leopoldsdorf.
- **Linie REX8:** Diese Züge verbinden Wien Hauptbahnhof über Wien Stadlau und Marchegg mit dem Hauptbahnhof in Bratislava. Aufgrund von Bauarbeiten ist der grenzüberschreitende Verkehr auf dieser Strecke bis voraussichtlich 5. Juli 2025 unterbrochen.

Auto:

- **Straßenanbindung:**

- Leopoldsdorf im Marchfeld ist über die Bundesstraße gut an das Straßennetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze in etwa 15 Minuten ermöglicht.

Diese umfassende Infrastruktur macht Leopoldsdorf im Marchfeld zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Post <500m

Geldautomat <500m

Bank <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap