Ihr Traumhaus wartet: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus (AB) mit weitläufigen Garten in Leobersdorf!

Objektnummer: 8164/2325

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,00 m²
Nutzfläche:	192,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	594,00 m²
Keller:	70,00 m²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.557,29 €
Betriebskosten:	132,00 €
Heizkosten:	90,00 €
Sonstige Kosten:	32,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Robert Bauer

Kuttenberger Makler GmbH

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025

Online Sofort-Bewertung
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der malerischen Gemeinde Leobersdorf, Niederösterreich! Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer großzügigen Fläche von 96 m² (mit Ausbau des DG ca.180qm2) bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, sich Ihr Traumhaus zu gestalten.

Mit insgesamt fünf Zimmern eröffnet dieses sanierungsbedürftige Haus zahlreiche Möglichkeiten für kreative Ideen und persönliche Gestaltung. Verwandeln Sie die Räume nach Ihren Vorstellungen und schaffen Sie ein behagliches Zuhause für sich und Ihre Familie. Ob ein modernes Wohnkonzept oder der nostalgische Charme vergangener Zeiten – hier können Sie Ihre Träume verwirklichen!

Der weitläufige Garten lädt dazu ein, die Schönheit der Natur in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an sonnigen Tagen im Freien entspannen, während Ihre Kinder im Garten spielen. Der Blick auf die grüne Umgebung sorgt für eine beruhigende Atmosphäre und lässt Sie den Alltag vergessen. Die offenen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche und einladende Stimmung in den Räumen.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist unschlagbar. Leobersdorf bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Bus als auch über den nahegelegenen Bahnhof, der Sie schnell in die umliegenden Städte bringt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der Nähe. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Minuten entfernt – alles, was Sie für einen komfortablen Alltag benötigen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein sanierungsbedürftiges Haus in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs zu erwerben. Schaffen Sie sich Ihr eigenes Paradies in Leobersdorf und erleben Sie, was es bedeutet, in einem Zuhause zu leben, das Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial dieses einzigartigen Einfamilienhauses!

KUTTENBERGER IMMO - *Die* Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025**!

*(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** - - - Suchagent anlegen - - -
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** - - - Beratung anfragen - - -
- **Die passende Finanzierung finden?** - - - Online Kreditrechner - - -
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** - - - Immobilie online bewerten - - -
- **Künftig keine Immo-News verpassen?** - - - Email-Newsletter anmelden - - -

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <9.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap