

Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, Garten und Gästehaus – am Ortsrand im Grünen und dennoch stadtnah



Objektnummer: 1540

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	221,68 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	51,70 kWh / m ² * a

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

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









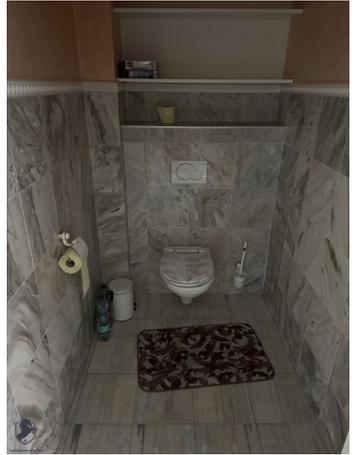








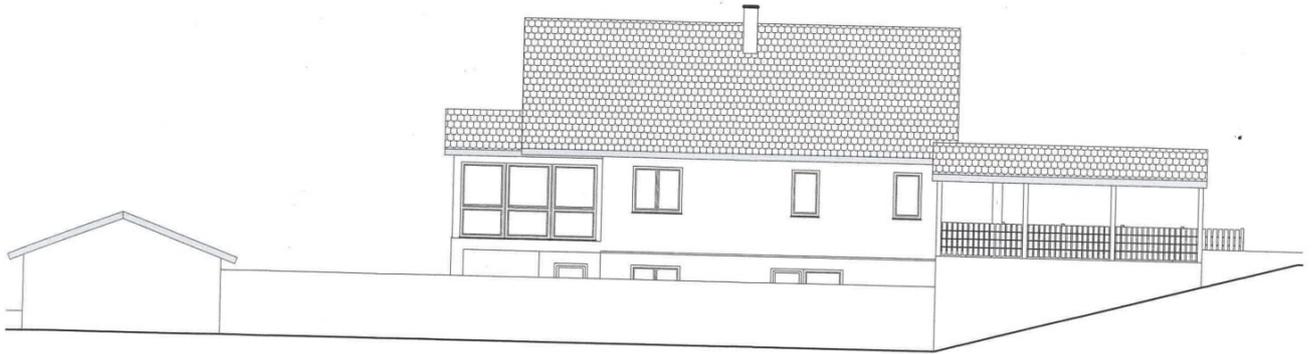




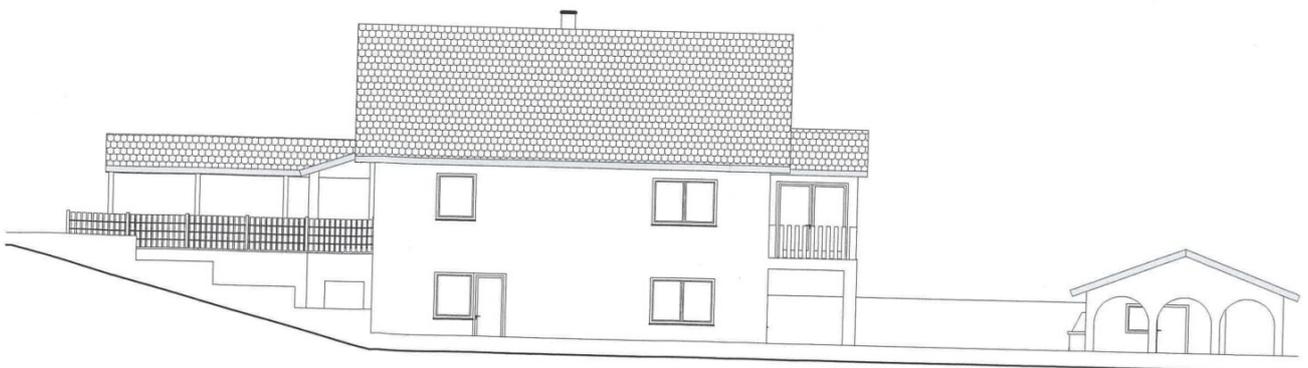








Ansicht - OST



Ansicht - WEST



HENKEL LANGEN OBER



Ansicht - NORD



Ansicht - SÜD



1

Keramik 2cm
Estrich 5cm
Unterbeton 10cm
PAE Folie
Rollschotter 25cm

2

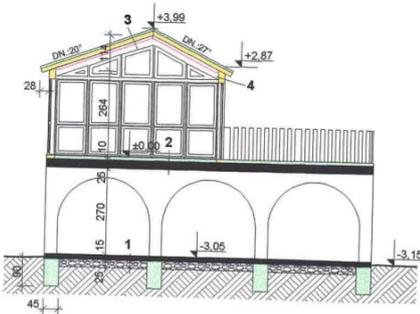
Belag 1cm
Estrich 6cm
Dämmung 5cm
FT-Decke 23cm
Putz 2cm

3

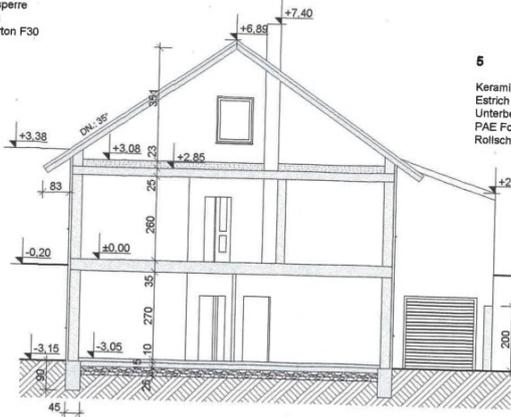
Eindeckung
Lattung
Kontrierlattung
Folie Diff offen
Vollschalung
Sparren
Dämmung 25cm
Dampfsperre
Lattung
Gipskarton F30

4

Leimholz 20cm



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

5

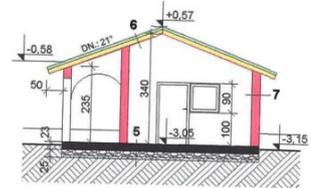
Keramik 2cm
Estrich 5cm
Unterbeton 18cm
PAE Folie
Rollschotter 25cm

6

Eindeckung
Lattung
Kontrierlattung
Folie Diff offen
Vollschalung
Sparren
Dämmung 20cm
Dampfsperre
Lattung
Gipskarton F30

7

Außenputz
Hochlochziegel 25cm
Innenputz



Schnitt 3-3



HERTWILL BAUWEKZEUGE

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Katastralgemeinde 11008 Leobendorf. *****

Grundstücke:

Nr.
19 Einlage (EZ): 333
Katastralgemeinde der EZ: 11008 Leobendorf
Grundstücksfläche: 2553 m²
Teilflächen
Bauflächen - Gebäude (1/01) 217 m²
BANU-Aktualisierung (periodisch)
Gärten (3/01) 2336 m²
Grenzkatasterindikator: G
Flächenindikator: *
Geschäftsfall: 10472/2012/11
BANU-Aktualisierung (periodisch)
Adresse*:
Tresdorfer Straße 12 2100 Leobendorf

Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ LNR
333 10 ANTEIL: 1/1
GRUNDSTÜCKSNUMMER(N): 19
Mohamed Rashid S H Almansouri
GEB: 1936-01-01 ADR: Rathausstraße 19/21 1010 Wien

Gesamtfläche: 2553 m²

*© Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.04.2024

Abgefragte Daten:
Projektion: WGS84
Punkt (e): 48.3768856,16.3314050
RadiusInMeter: 1
Produkte: Gst.Verzeichnis
. Eigent.Verzeichnis
. Adress-Stichtagsdaten
Objektnummer: 4438358
Bestellnummer: 0103995095
AbfrageStatus: OK

Grundstücksverzeichnis 30.04.2025 14:12



Produktinformation - Katasterprodukte

Kontakt:

BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Kundenservice
Schiffamtsgasse 1-3
1020 Wien
+43 1 21110-822160
kundenservice@bev.gv.at
bev.gv.at

oder wenden Sie sich an Ihr **Vermessungsamt** - siehe www.bev.gv.at im Bereich Kontakt / Vermessungsämter

Beachten Sie bitte den Unterschied zwischen Grenzkataster und Grundsteuerkataster!

Ein Grundstück ist entweder im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster eingetragen.

Bei Grundstücken im **Grenzkataster** ...

- haben die Grenzpunkte der Grundstücksgrenzen eine **Lagegenauigkeit** in der Natur im cm-Bereich und sind in dieser Qualität in der Katastralmappe abgebildet. Grundstücke im Grenzkataster sind in der Katastralmappe an den (strichliert) unterstrichenen Grundstücksnummern erkennbar, im Grundstücksverzeichnis wird der Grenzkatasterindikator "G" angeführt.
- sind die **Flächen** mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet. Im Grundstücksverzeichnis sind diese durch den Flächenindikator "rechenbar" vor der Flächenangabe erkennbar.
- sind die Grenzen der Grundstücke **rechtsverbindlich** festgelegt. Verloren gegangene Grenzzeichen können von Vermessungsbefugten in die Natur rückübertragen werden, Grenzstreitigkeiten vor Gericht sind ausgeschlossen.
- ist eine Ersitzung von Grundstücksteilen unmöglich und es gibt den **Vertrauensschutz** bei einem Rechtserwerb.

Bei Grundstücken im **Grundsteuerkataster** ...

- sind die Grundstücksgrenzen in der **Katastralmappe** mit graphischer Genauigkeit dargestellt, die Genauigkeit liegt im dm bis m-Bereich und ist abhängig vom Maßstab der Katasteranlegung im 19. Jahrhundert. Aus der Katastralmappe entnommene **Maße** sind daher **nicht zuverlässig!**
Eine Ausnahme bilden durch Vermessungsurkunden festgelegte Grundstücksgrenzen. Diese haben eine Genauigkeit im cm-bis dm-Bereich und sind meist an den Grenzpunktnummern erkennbar.
- haben die **Flächenangaben** im Grundstücksverzeichnis die Genauigkeit der grafischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert, Unschärfen von 10% und mehr sind möglich. Der Flächenindikator lautet "grafisch".
Bei zur Gänze vermessenen Grundstücken sind die angegebenen Flächen wesentlich genauer. Im Grundstücksverzeichnis sind diese mit dem Flächenindikator "rechenbar" vor der Flächenangabe erkennbar.
- sind die Grenzen der Grundstücke **nicht rechtsverbindlich festgelegt**.
- werden Grenzstreitigkeiten vor Gericht ausgetragen.

Was sagen die Benützungsarten aus?

Die Benützungsarten informieren über die tatsächliche Nutzung des jeweiligen Grundstückes, geben jedoch keine Auskunft über die Widmung laut Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan.

Was bedeuten Linien und Symbole in der Katastralmappe?

Mit Hilfe des Zeichenschlüssels der Katastralmappe können Sie die Bedeutung der Linien und Symbole interpretieren. Dieser steht für Sie als PDF-Dokument auf www.bev.gv.at unter Vermessung & Geoinformation/Support/Downloads/Formatbeschreibungen und sonstige Informationen/Kataster und Verzeichnisse zur Verfügung.

Weitere Informationen, Formatbeschreibungen und Musterbeispiele zu den Produkten des BEV finden Sie auf unserer Website www.bev.gv.at unter Services/Produkte.



Objektbeschreibung

Dieses charmante und nicht alltägliche Einfamilienhaus bietet ein Wohnkonzept der besonderen Art: Dank des abfallenden Grundstücks verfügt das Gebäude über zwei getrennte Wohneinheiten auf jeweils ebenerdig zugänglichen Geschossen – mit direktem Zugang von der Straße bzw. vom Garten. Beide Ebenen sind als vollwertige Wohnflächen ausgeführt und ermöglichen ein hohes Maß an Flexibilität – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder zur Vermietung.

Das im Jahr **2002** errichtete Haus wurde **2015** vom derzeit im Grundbuch eingetragenen Eigentümer erworben, der leider zwischenzeitlich verstorben ist. Das Objekt steht daher nun zum Verkauf.

Das Gebäude befindet sich in einem soliden Gesamtzustand. Aufgrund des Leerstands sind im Außenbereich einige kleinere Schäden entstanden, die sich mit geringem Aufwand beheben lassen. Das Haus bietet viel Potenzial und wartet darauf, wieder mit Leben gefüllt zu werden.

Besonderheiten des Hauses

- Zwei vollständig ausgestattete Wohneinheiten auf je einem Geschoss – beide mit ebenerdigen Zugang
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten & Wohnen, Vermietung
- Gästehaus („Stüberl“) mit separatem Zugang
- Vollständig eingefriedeter Garten mit schöner Gestaltung und Pflisterelementen
- Lage im Grünen mit direkter Nähe zur Natur – und trotzdem im erweiterten Speckgürtel Wiens

Raumaufteilung & Ausstattung

Oberes Erdgeschoss (110,84 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse & Carport)

- Großzügiger Vorraum mit Garderobe & Zugang zum Stiegenhaus (11,95 m²)
- Offener Wohnbereich mit voll ausgestatteter Küche, Essplatz, Wohnzimmer mit Kachelofen & Ausgang zur Terrasse (49,95 m²)

- Wintergarten mit Holzdecke (17,53 m²)
- Badezimmer mit Whirlpool-Eckbadewanne & Waschmaschinenanschluss (8,45 m²)
- Separates WC mit Handwaschbecken (2,66 m²)
- Schlafzimmer (20,30 m²)
- Terrasse mit kunstvollem Geländer & Granitboden (12,14 m²)
- Carport mit gefliestem Boden (38,37 m²)

Unteres Erdgeschoss (137,13 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse)

- Vorraum mit Garderobe & Verteiler (11,14 m²)
- Küche mit direktem Ausgang in den Garten (17,80 m²)
- Badezimmer mit Dusche & Holzdecke (5,94 m²)
- Separates WC (2,48 m²)
- Großzügiges Schlafzimmer mit Terrassenzugang (31,85 m²)
- Weiteres Zimmer mit Gartenzugang (20,30 m²)
- Abstellraum unter dem Carport – vielseitig nutzbar (33,75 m²)
- Heizraum mit moderner Technik (Therme & Hebeanlage, 8,47 m²)
- Zusätzlicher Abstellraum (ehem. externes Bad) (5,40 m²)
- Terrasse mit Granitfliesen (28,84 m²)

Gästehaus / Stüberl (14,06 m²)

- Kleines, charmantes Nebengebäude mit einem Raum – ideal für Gäste, Büro oder Hobby

Außenbereich

- **Komplett eingefriedetes Grundstück:** stilvoll mit schmiedeeisernem Zaun an der Vorderseite, Maschendrahtzaun im hinteren Bereich
- **Gepflegte Gartenanlage** mit gepflastertem Vorplatz, Zufahrt und Steinplattenwegen
- **Terrassenflächen auf beiden Ebenen** – ideal für Sonnenstunden und gesellige Abende

Fazit

Ein individuelles, gepflegtes Haus mit durchdachtem Raumkonzept, viel Platz, Potenzial und Charme – ideal für Familien, Individualisten oder Anleger. Die besondere Bauweise, das Gästehaus und die naturnahe Lage machen dieses Objekt zu einer echten Rarität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
 Apotheke <1.000m
 Krankenhaus <4.000m
 Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
 Kindergarten <1.500m
 Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <3.500m
 Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m
 Geldautomat <1.000m
 Post <1.000m
 Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap