

**+++TOP-LAGE+++ in Leobendorf | Sanierungshaus | ca.
178 m2 Nutzfläche | Garage | Garten | Fernblick | 40%
Bebauung möglich BK I,II**



Objektnummer: 4602

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	1961
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	117,52 m²
Nutzfläche:	178,94 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 214,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	57,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

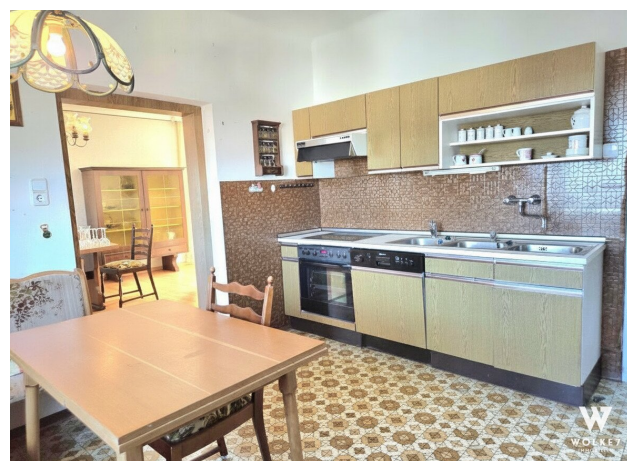


Mag. (FH) Simon Schmidt

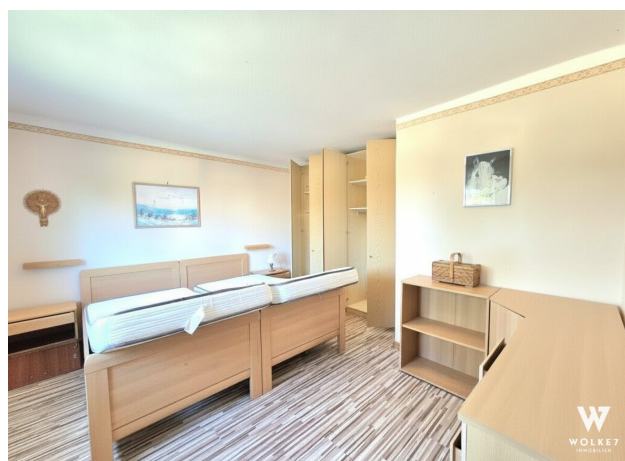
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 660 1993443











Objektbeschreibung

In einer **TOP-Lage von Leobendorf** gelangt dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit viel Potenzial zum Verkauf. Das im Jahr **1961 errichtete Haus** liegt in **leichter Hanglage** und bietet einen **herrlichen Blick über die Umgebung**. Auf dem ca. **520 m² großen Grundstück** befinden sich neben dem Wohnhaus auch eine **1977 errichtete Garage** sowie ein liebevoll angelegter Garten mit Terrasse und direktem Zugang ins Grüne.

Gebäude- und Flächenaufstellung:

- **Baujahr:** ca. 1961
- **Zubau Garage:** 1977
- **Grundstücksgröße:** ca. 520 m²
- **Wohnfläche:** ca. 117,52 m²
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 178,94 m²
- **Terrasse:** über der Garage, mit direktem Zugang zum Garten
- **Kellergeschoss:** teilweise über Erdgleiche, **2 Räume die bewohnt waren - mit Tageslicht**

Das Haus ist **sanierungsbedürftig**, bietet jedoch eine **solide Bausubstanz** und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für alle, die ein charmantes Eigenheim in Bestlage nach eigenen Vorstellungen adaptieren möchten.

Der Flächenwidmungsplan weist für dieses Grundstück die **Widmung Bauland-Wohngebiet** mit 2 Wohneinheiten aus mit einer **max. Bebauungsdichte von 40%**, **Bauklasse I,II in offener oder gekuppelter Bauweise**.

Die Aufteilung der einzelnen Geschosse stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoß:

- Raum (über die Garage begehbar) zur Lagerung bzw. als Stauraum - hier befindet sich die Gastherme

- Badezimmer mit Dusche und WC
- 2 Räume die in der Vergangenheit bewohnt waren

Erdgeschoß:

- Großzügiger Windfang
- Vorraum
- Küche mit Sitzecke
- Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse
- Badezimmer mit WC und Badewanne

Obergeschoß/Mansarde:

- 2 Zimmer die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar sind

Highlights:

- **Traumhafte Aussicht** durch Hanglage
- **Terrasse mit Gartenblick**, direkt über der Garage
- **Ruhige Wohnstraße** in bevorzugter Lage von Leobendorf
- **Gepflegter Garten** mit viel Grün und Gestaltungspotenzial

- **Garage & zusätzlicher Stauraum im Kellerbereich**
- **Zwei teilausgebaute Kellerräume** mit Wohnnutzung in der Vergangenheit

Top-Lage in Leobendorf

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von **Leobendorf** im Bezirk Korneuburg – nur wenige Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die ruhige Hanglage kombiniert **Erholung im Grünen mit urbaner Nähe**:

- **S-Bahn-Station Leobendorf** in wenigen Minuten erreichbar
- **Schnelle Anbindung zur A22 / Donauuferautobahn**
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomie** im Ort und im nahen Korneuburg
- **Ausflugsziel Burg Kreuzenstein**, Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, überzeugen Sie sich von der einmaligen Lage der Liegenschaft und machen Sie Ihren Traum vom Eigenheim wahr.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 399.000,- Verhandlungsbasis

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Mag. (FH) Simon Schmidt

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap