

**Raum zum Leben. Ruhe zum Ankommen. Frisch sanierte  
3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in stadtnaher  
Grünruhelage!**



**Objektnummer: 6674/231**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	80,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	4
Heizwärmebedarf:	B 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Nussbaumer

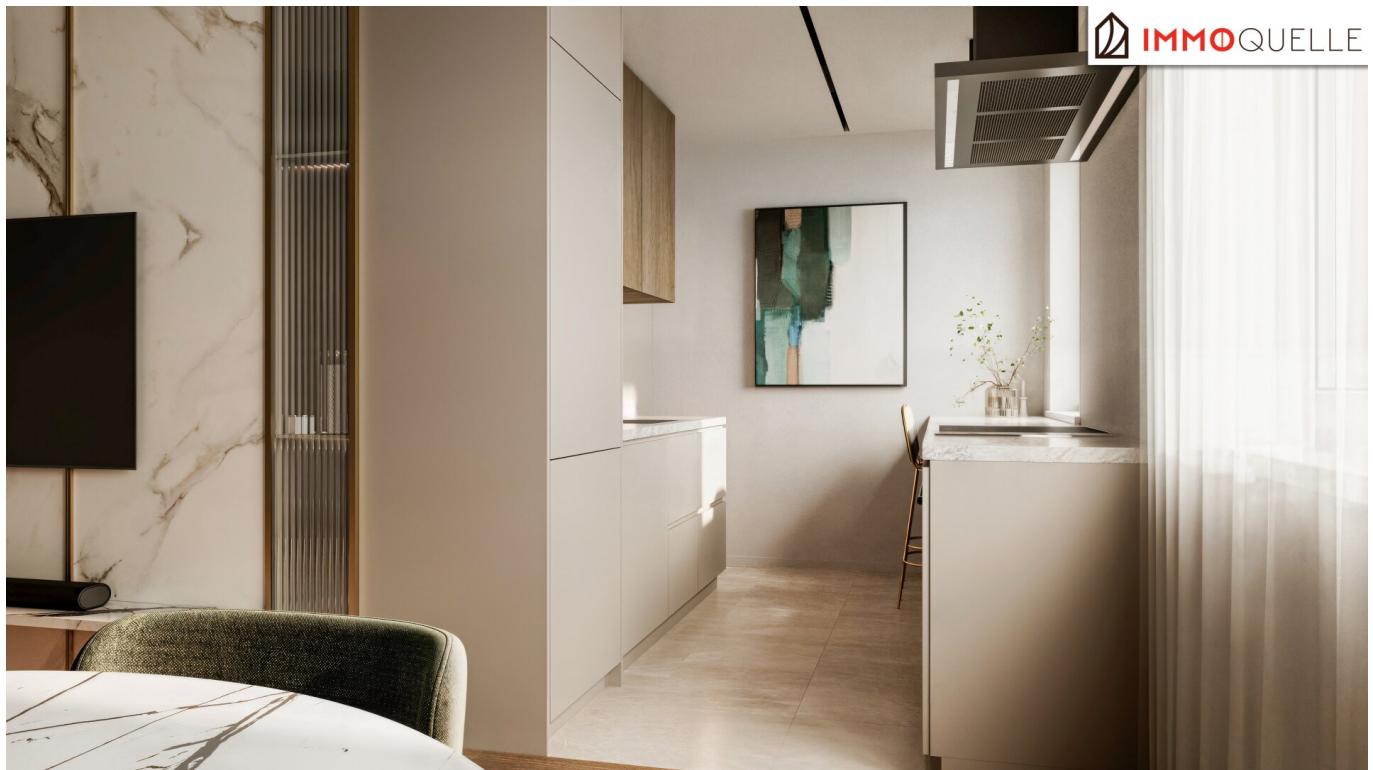
IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



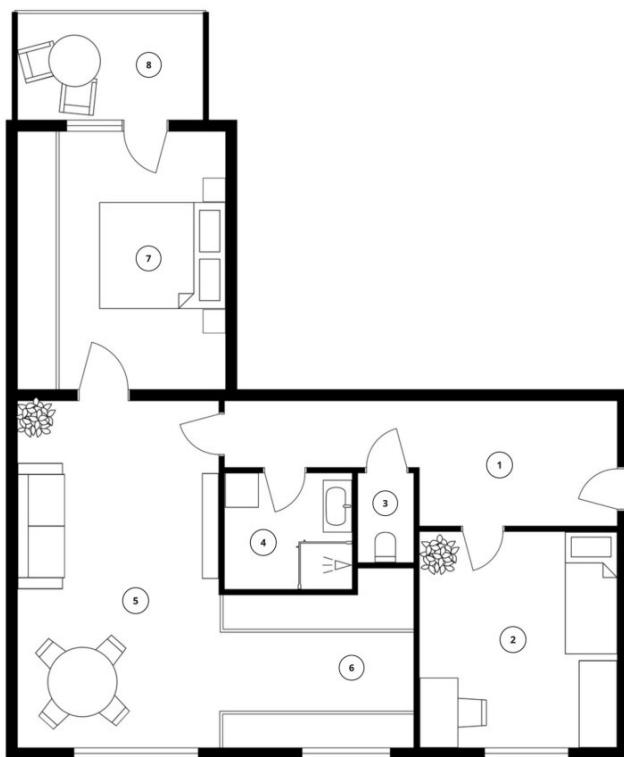






## GRUNDRISSPLAN

TOP 4A



### Raum zum Leben. Ruhe zum Ankommen.

Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia  
in stadtnaher Grünruhelage



Adresse: Hans-Wilczek-Straße 3, 2100 Leobendorf

01 FLUR	ca. 11,26 m <sup>2</sup>
02 ZIMMER	ca. 12,47 m <sup>2</sup>
03 WC	ca. 0,84 m <sup>2</sup>
04 BADEZIMMER	ca. 4,26 m <sup>2</sup>
05 WOHNEN	ca. 23,73 m <sup>2</sup>
06 KÜCHE	ca. 5,99 m <sup>2</sup>
07 SCHLAFEN	ca. 16,20 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 74,75 m<sup>2</sup></b>
08 LOGGIA	ca. 5,79 m <sup>2</sup>

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5/10, 1010 Wien  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Raum zum Leben. Ruhe zum Ankommen.

### Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in stadtnaher Grünruhelage

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort - einer charmanten, frisch sanierten Wohnung im Herzen von Leobendorf. Hier treffen durchdachter Grundriss, moderne Ausstattung und naturnahe Lebensqualität aufeinander und formen ein Zuhause, das sowohl funktional als auch emotional überzeugt.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoß eines gepflegten Hauses und wird noch in diesem Jahr 2025 umfassend kernsaniert – inklusive neuer Sicherheitstür, hochwertiger Böden und erneuerter Haustechnik. Mit rund 80,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. verglaster Loggia) erwartet Sie ein Ort, der modernes Wohnen mit Behaglichkeit verbindet.

Schon beim Betreten fällt die klare Struktur der Wohnung ins Auge: Der zentrale Vorräum erschließt alle Räume und sorgt für kurze Wege im Alltag. Gleich rechts befindet sich ein elegantes Badezimmer mit begehbarer Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Daneben ein separates WC – dezent positioniert für maximale Privatsphäre.

Der Wohn-Essbereich (ca. 23,7 m<sup>2</sup>) ist das Herzstück des Zuhause: Offen gestaltet, lichtdurchflutet und mit direktem Übergang zur modernen Küche samt praktischer Speis. Hier genießen Sie Kochen und Zusammensein in einem harmonischen Ambiente. Zwei weitere Zimmer – eines davon mit direktem Zugang zur vollverglasten Loggia - bieten Platz für Rückzug, Homeoffice oder Kinderzimmer.

Die ca. 5,8 m<sup>2</sup> große, verglaste Loggia ist direkt ans Schlafzimmer angebunden und wird rasch zu Ihrem Lieblingsplatz: Ob sonniger Frühstücksplatz oder ruhiger Abendplatz – hier lebt sich's mit Leichtigkeit.

Die Wohnung ist mit modernen Kunststofffenstern mit Mehrfachverglasung ausgestattet, beheizt wird über eine zentrale Gasheizung mit Radiatoren. Vinyl- und Fliesenböden sorgen für angenehmes Wohngefühl. Zur Wohnung gehört außerdem ein praktisches Kellerabteil - zusätzlich stehen im Haus Kinderwagen- und Fahrradräume zur Verfügung.

Optional kann ein Garagenstellplatz direkt beim Haus zum Preis von 15.000 € erworben werden - eine praktische Ergänzung für alle, die Wert auf Komfort und Sicherheit legen.

Zusätzlich besteht die seltene Möglichkeit, auch die benachbarte [Wohnung Top 4B](#) zu kaufen. Beide Wohnungen sind ab sofort zum Kauf erhältlich und können auf Wunsch als Paket

erworben werden. Diese Kombination bietet sich ideal an für Familien, die gemeinsam wohnen möchten oder als attraktive Anlageform.

### **Attraktive Kapitalanlage mit überdurchschnittlicher Rendite**

Diese Wohnung eignet sich nicht nur hervorragend zur Eigennutzung, sondern stellt auch eine ausgezeichnete Kapitalanlage dar. Basierend auf aktuellen Marktmieten in Leobendorf lässt sich eine Bruttorendite von ca. 5,76 % und eine Nettorendite von ca. 4,02 % erzielen - deutlich über dem österreichischen Durchschnitt von 3,7 %. Im Vergleich zu klassischen Kapitalmarktanlagen wie Anleihen oder Sparbüchern bietet diese Immobilie eine signifikant höhere Verzinsung bei gleichzeitig stabiler Wertentwicklung. Die Kombination aus Erstbezug nach Kernsanierung, niedrigen Heizkosten dank Energieausweis Klasse B und der attraktiven Lage macht diese Wohnung zu einem idealen Investment für langfristig orientierte Anleger.

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----  
Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: [j.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

-----  
Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

## **Rechtshinweis**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Inserat nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Wir sind als Doppelmakler für Verkäufer und Käufer tätig. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird ausdrücklich hingewiesen.

## **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.

## **© Copyright 2025 / Urheberrecht 2025**

Die von der IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap