

## Eckreihenhaus – Ziegelmassivbau – Architekturjuwel



**Objektnummer: 83858**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Loibl-Straße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	104,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,65
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

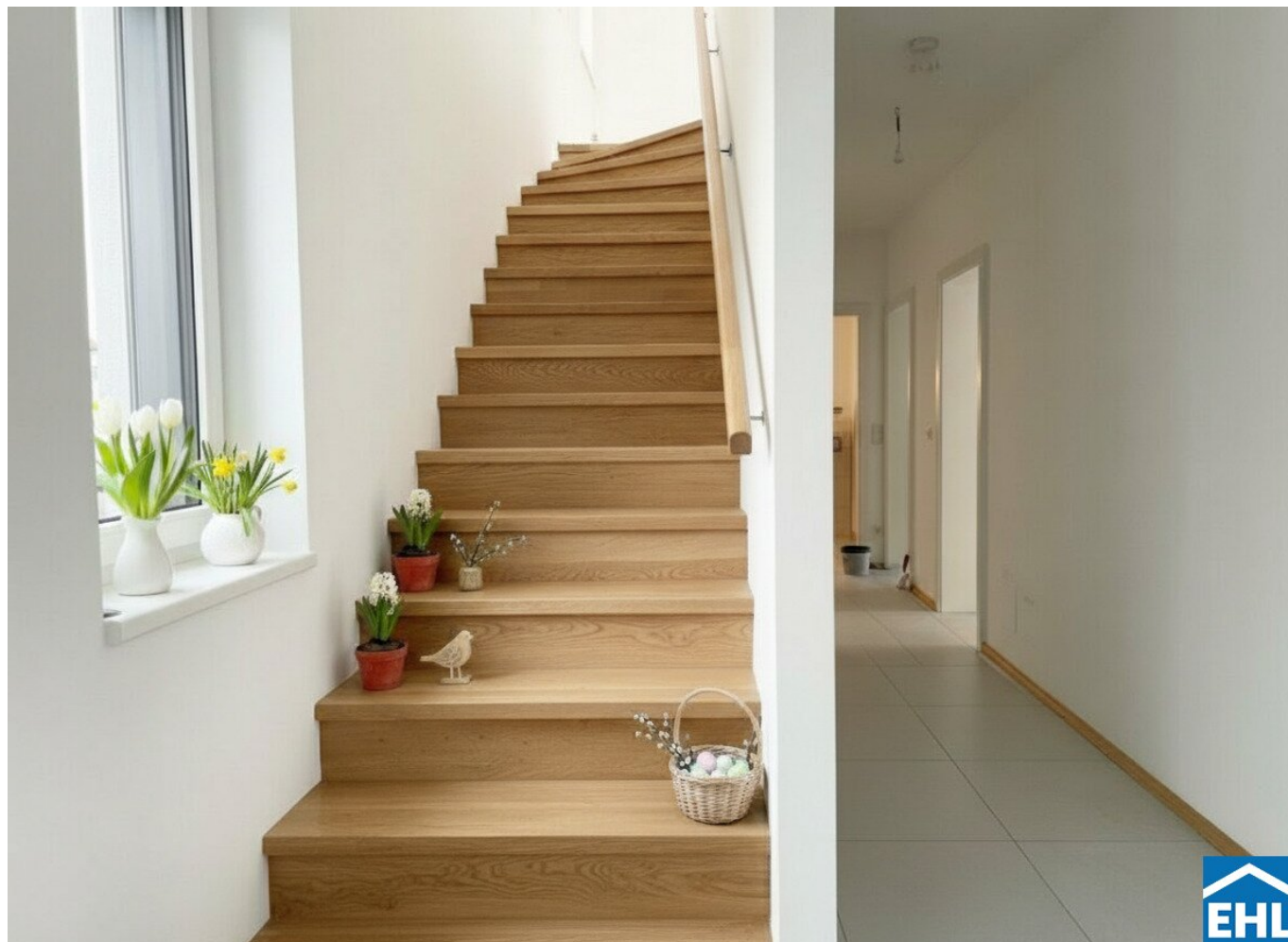
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

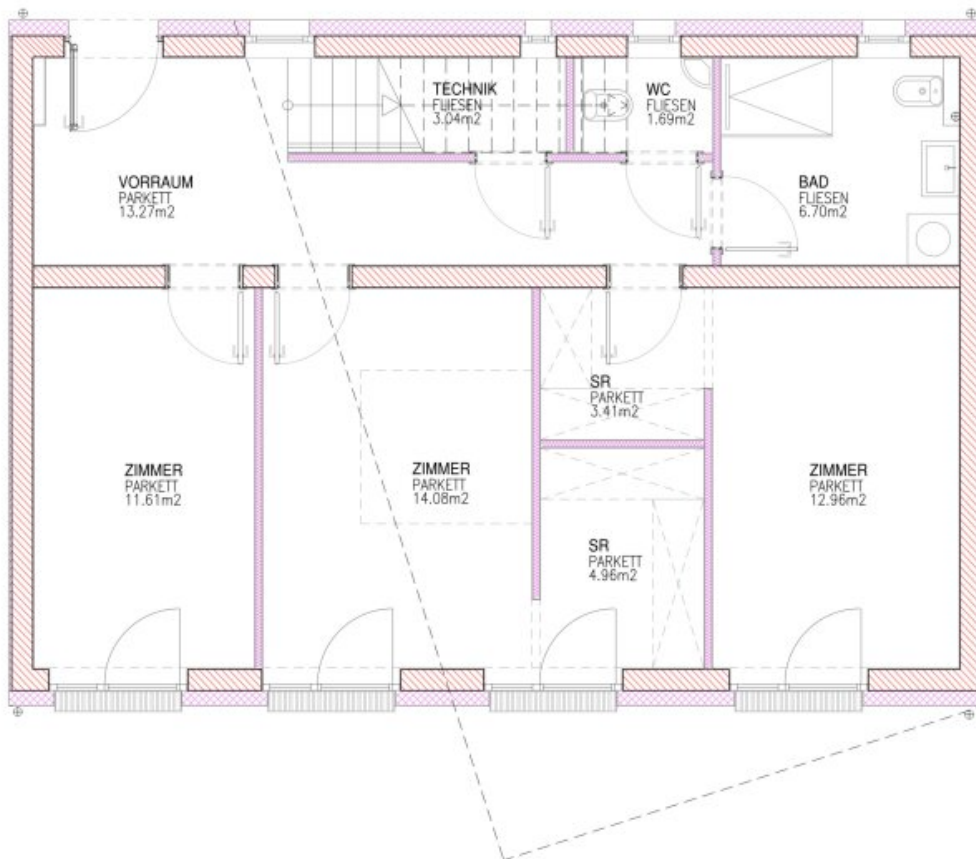


**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien







**VERKAUFSPLAN**

VORABZUG Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg

PLANVERFASSER:  
greco urban living ZT GmbH  
radetzkystraße 1103, 1030 wien

PLANINHALT:  
BAUTEIL A1 ERDGESCHOSS VAR 1

GEZ: BM PLAN-Nr: 2 5 0 3 5 VR 001

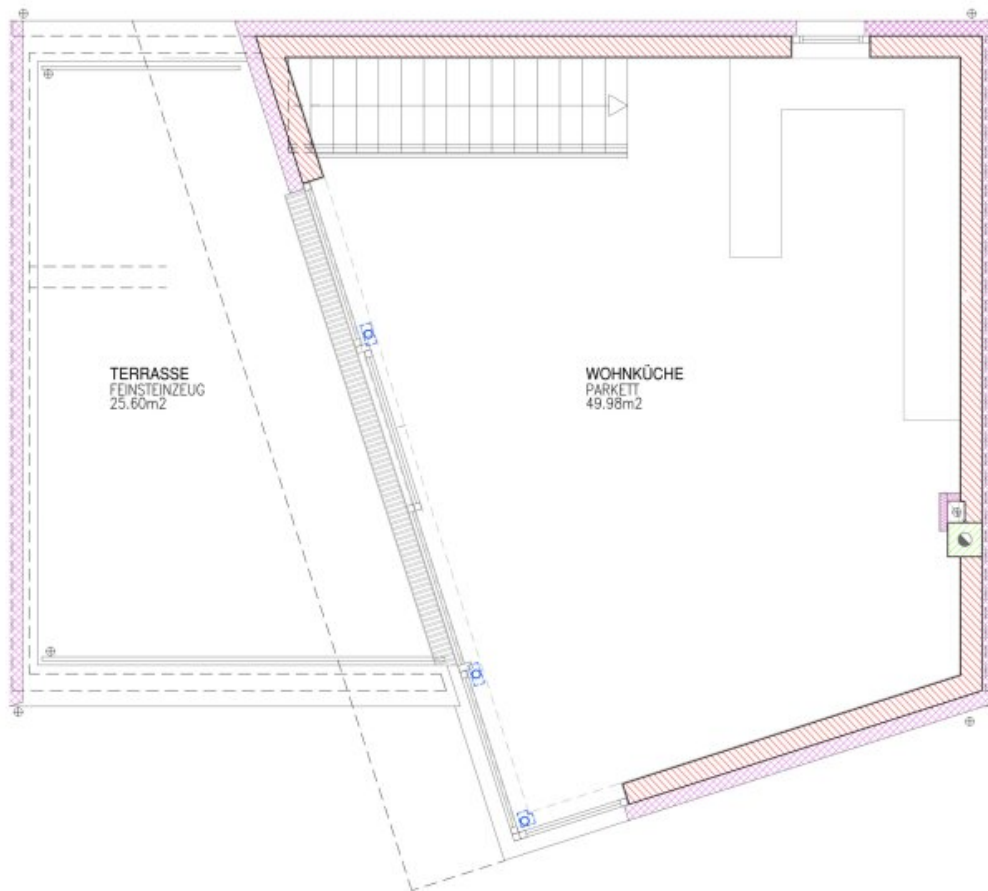
**LOEBLUS AT**  
radetzkystrasse 1103, 1030 wien, +43 (0)664 634 16 53  
e-mail: loebus@loebus.at

PL-GR  
A3

DATUM  
09.10.25



Mitglied des  
immobilienring.at



VERKAUFSPLAN	
VORABZUG	Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg
PLANVERFASSER: green urban living ZT GmbH radolfsystrasse 11/5, 1030 wien	PLANINHALT: BAUTEIL A1 1.STOCK
GEZ: BM	PLAN-Nr: 2 5 0 3 5 VP 003
 radolfsystrasse 11/5, 1030 WIEN, +43 20664 034 10 53 e-mail: loebus@loebus.at	PL. GR.    DATUM    M. A3    09.10.25    1







## Objektbeschreibung

### Architekturjuwel – Drei Reihenhäuser in ruhiger Lage von Korneuburg – Qualität trifft Komfort

Inmitten einer charmanten Wohngegend in der Leopold-Loibl-Siedlung in Korneuburg entstehen drei hochwertig ausgeführte Reihenhäuser in Ziegelmassivbauweise. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und einer ausgezeichneten Infrastruktur genießen Sie hier modernen Wohnkomfort in ruhiger, familienfreundlicher Lage.

Jedes der drei Häuser bietet rund 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei durchdacht gestalteten Etagen – ideal für Familien und alle, die Wert auf Qualität, Funktionalität und zeitgemäßes Wohnen legen.

#### Erdgeschoss: Rückzugsort mit Gartenanschluss

Drei helle, nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer bieten direkten Zugang zum eigenen Garten und schaffen eine lichtdurchflutete, freundliche Wohnatmosphäre – perfekt für entspannte Morgenstunden und erholsame Rückzugsmöglichkeiten.

#### Obergeschoss: Offenes Wohnen mit Stil

Die großzügige Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen ein. Hier verschmelzen Wohnqualität und Gemütlichkeit zu einem idealen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet – mit eleganten Armaturen und stilvollen Keramiken.

#### Hochwertige Ausstattung mit Weitblick

- Luft/Wasser-Wärmepumpe für nachhaltige Energieversorgung
- Vorbereitung für PV-Anlage und Klimaanlage
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Raffstores
- Edler Parkettboden in allen Wohnräumen
- Große Panorama-Glas-Schiebetür zur Terrasse
- Stellplatz direkt vor dem Haus (EUR 15.000,- je Einheit)

## **Lage mit Lebensqualität**

Die ruhige, grüne Umgebung überzeugt mit Naherholungsgebieten, Parks und einer guten öffentlichen Anbindung nach Wien. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar – ideal für den Alltag mit Kindern.

## **Baurecht mit Zukunft**

Das Grundstück wird im rollierenden Baurecht auf 99 Jahre vergeben. Dieses Projekt bietet ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis bei gleichzeitig langfristiger Nutzungssicherheit. Eine Indexierung der Pacht ist vereinbart.

**Voraussichtliche Fertigstellung:** Winter 2026

**Provision:** 3 % Käuferprovision

**Hinweis:** Foto zeigt ein bestehendes Reihenhaus (Symbolfoto)

## **Stilvolles Reihenhaus in ruhiger Lage von Korneuburg – Qualität trifft Komfort**

Inmitten einer charmanten Wohngegend in der Leopold-Loibl-Siedlung in Korneuburg erwartet Sie dieses hochwertig ausgeführte Eckreihenhaus in Ziegelmassivbauweise. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und einer ausgezeichneten Infrastruktur, genießen Sie hier rund 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei durchdacht gestalteten Etagen – ideal für Familien und alle, die modernen Wohnkomfort schätzen.

### **Erdgeschoss: Rückzugsort mit Gartenanschluss**

Drei helle, nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer bieten direkten Zugang zum Garten und schaffen eine lichtdurchflutete, freundliche Wohnatmosphäre – perfekt für entspannte Morgenstunden.

### **Obergeschoss: Offenes Wohnen mit Stil**

Die großzügige Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen ein. Hier verschmelzen Wohnqualität und Gemütlichkeit zu einem idealen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie. Das Badezimmer ist modern ausgestattet – mit eleganten Armaturen und stilvollen Keramiken.

### **Hochwertige Ausstattung mit Weitblick**

- Luft/Wasser-Wärmepumpe für nachhaltige Energieversorgung

- Vorbereitung für PV-Anlage und Klimaanlage
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Raffstores
- Edler Parkettboden in allen Wohnräumen
- Große Panorama-Glas-Schiebetür zur Terrasse
- Stellplatz direkt vor dem Haus (EUR 15.000,-)

### **Lage mit Lebensqualität**

Die ruhige, grüne Umgebung punktet mit Naherholungsgebieten, Parks und guter öffentlicher Anbindung nach Wien. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar – ideal für den Alltag mit Kindern.

### **Baurecht mit Zukunft**

Das Grundstück wird im rollierenden Baurecht auf 99 Jahre vergeben. Mit einem monatlichen Pachtzins von nur EUR 271,- bietet dieses Objekt ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis bei gleichzeitig langfristiger Nutzungssicherheit. Für die Pacht ist eine Indexierung vereinbart.

**Voraussichtliche Fertigstellung:** Frühling 2026

**Provision:** 3 % Käuferprovision

**Hinweis:** Foto vom bestehenden Reihenhaus

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 <3.250m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.000m  
Klinik <5.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m  
Universität <7.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.750m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.