

**Ein Ort zum Aufatmen – Ihr Zuhause mit Garten und Herz!  
Superädifikat/ Pachtgrund**



**Objektnummer: 12338**

**Eine Immobilie von Immobilien Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Leobendorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	52,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	419,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,96
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	635,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



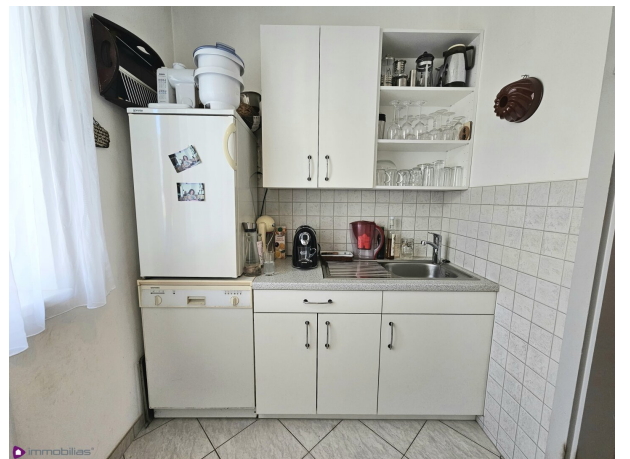
**Andrea Höferstock**

Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1  
A- 1220 Wien









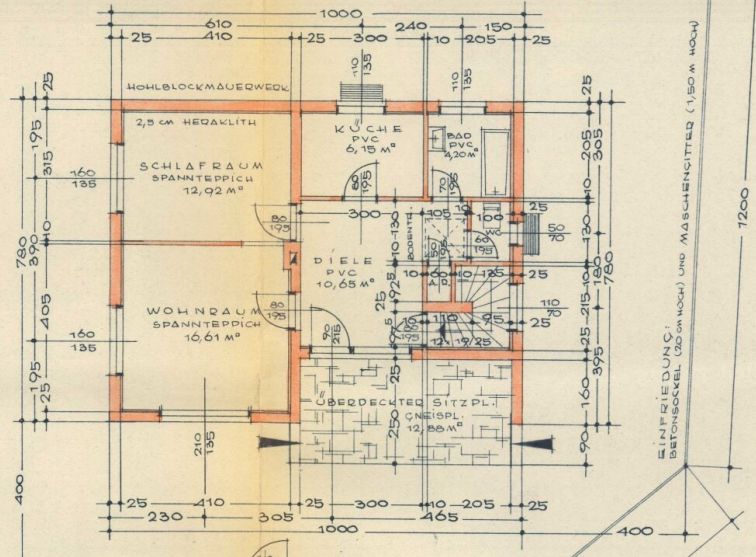




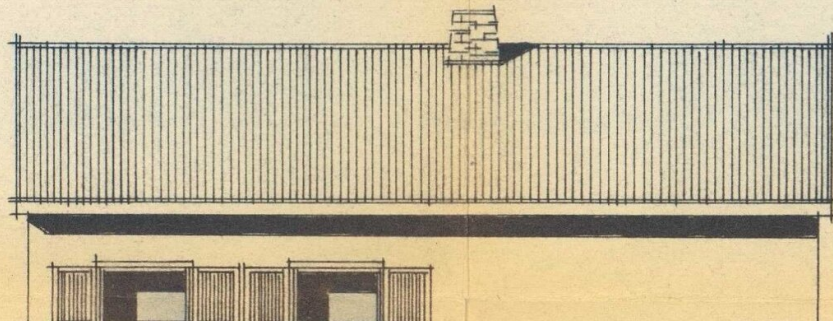


ERDGESCHOSS GRUNDRISS :

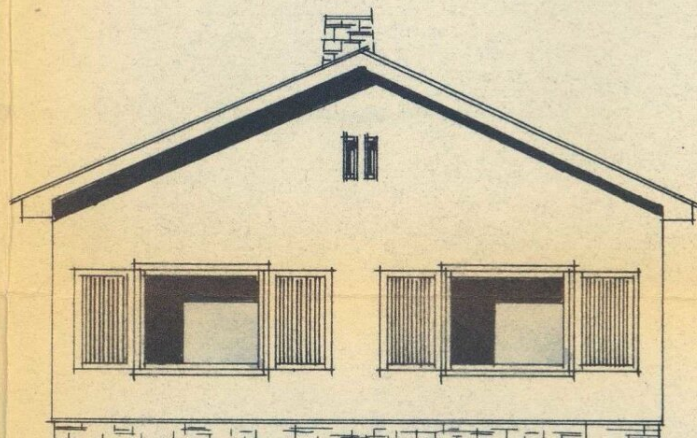
3369



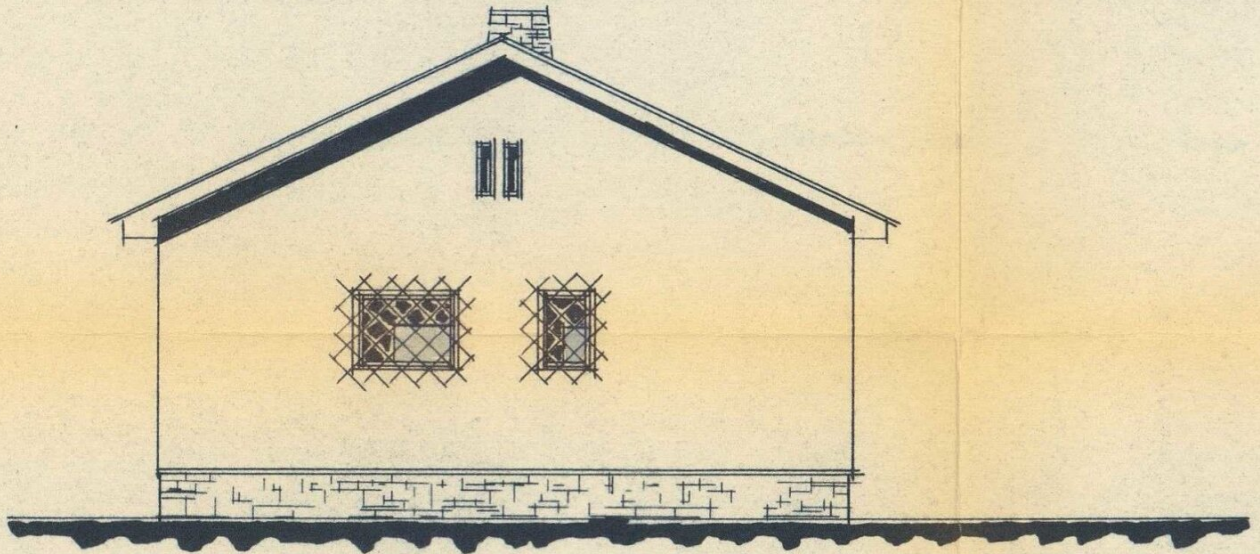
N-O-ANSICHT :



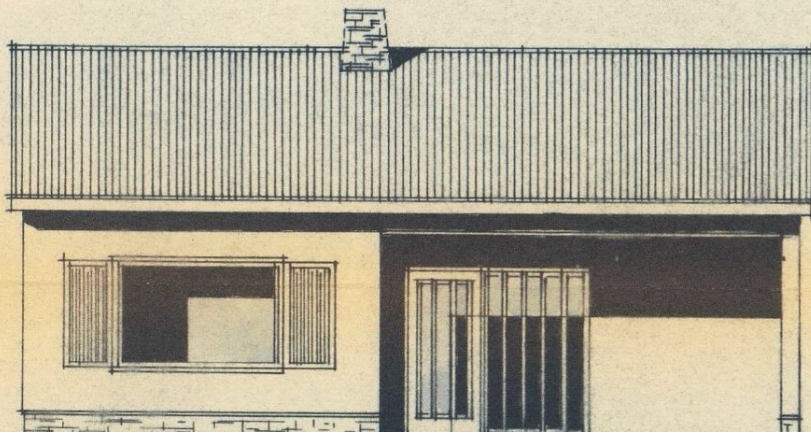
N-W-ANSICHT:



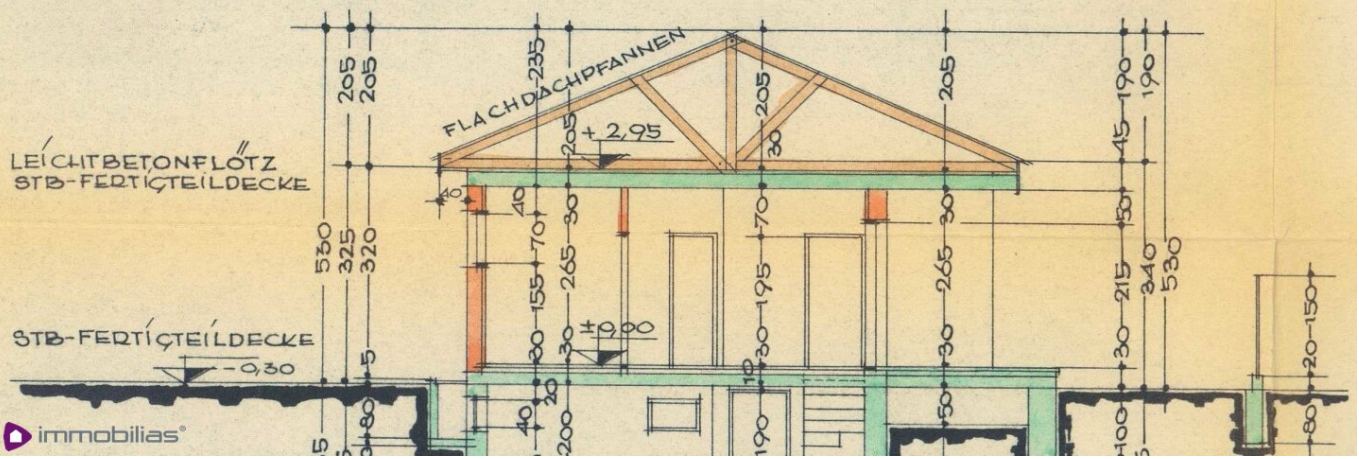
S-O-ANSICHT :



S-W-ANSICHT:



# SCHNITT: A-B



## Objektbeschreibung

### Willkommen in Leobendorf, wo sich Wohlfühlen und Lebensqualität perfekt verbinden..

Dieser charmante Bungalow aus den 1970er-Jahren bietet aktuell 3 gut geschnittene Zimmer und Nebenräume und befindet sich auf einem **Pachtgrundstück mit rund 497 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** – davon ca. 420 m<sup>2</sup> sonniger Garten, der zum Entspannen, Spielen und Garteln einlädt.

Das Haus ist **voll unterkellert** und wird mit einem **beheglichen Kachelofen (Holz)** oder **Infrarotheizung** gewärmt – ideal für alle, die ein natürliches und gemütliches Wohnklima schätzen. Genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Ländliche Ruhe und gleichzeitig schnelle Anbindung an Wien – perfekt für Pendler, Paare oder kleine Familien, die sich ihren Traum vom eigenen Garten erfüllen möchten.

Hier wartet kein gewöhnliches Haus – hier wartet **Ihr neues Zuhause mit Herz**. Ein Ort, an dem Sie ankommen, aufatmen und das Leben genießen können.

#### **Raumaufteilung ca 52 m<sup>2</sup> Wfl:**

Windfang/ Vorzimmer, ca 12,88 m<sup>2</sup>

Esszimmer, ca 10,65 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, ca 16,61 m<sup>2</sup>

extra Küche, ca 6,15 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, ca 12,92 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Fenster, ca 4,20 m<sup>2</sup>

WC, mit Fenster, ca 1,5 m<sup>2</sup>

Spitzboden (man kann eine Dachklappe im Esszimmer aufmachen und mittels Leiter in den Dachbodenraum einsteigen. in der Mitte beträgt die Höhe ca 2 m, als Stauraum nutzbar)

Vollkeller

Quartalsweise werden aktuell von der Gemeinde brutto € 144,38.- vorgeschrieben.

Es handelt sich bei der Liegenschaft um ein **Superädifikat (Haus auf Pachtgrund)**. Die monatliche Pacht beträgt aktuell **brutto € 635.- monatlich**

aktuelle Flächenwidmung: **40/ o,k/ Bauklasse I und II**

Ausstattung:

Hohlblockmauerwerk mit Wärmeschutzfassade, die Fenster wurden vor kurzem komplett getauscht, Kachelofen mit elektronischer Abbrandregelung, Infrarotheizung, SAT Anschluss, Kunststoffböden, Fliesenböden; die Elektrik

Lage/ Infrastruktur:

In Leobendorf gibt es unter anderem einen SPAR, ein Kindergarten, eine Volksschule, ein Arzt.

- Ruhige Siedlungslage, umgeben von Gärten, Grünflächen und Feldern, ideal für Naturliebhaber
- Gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Autobahn
- In der Nähe befinden sich auch Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten
- viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699 1 4444 700**

**E: office@immobilias.at**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobiliens.at](http://www.immobiliens.at)

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! **Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

*Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

**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://immobiliar-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobiliar-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

*Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns*

*namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap