

**LEOBERSDORF - GROSSZÜGIGES EIN- BIS
ZWEIFAMILIENHAUS UNMITTELBAR BEIM ZENTRUM -
MODERN UND GERÄUMIG**



Objektnummer: 2017361

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	1920
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Garten:	357,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	580.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

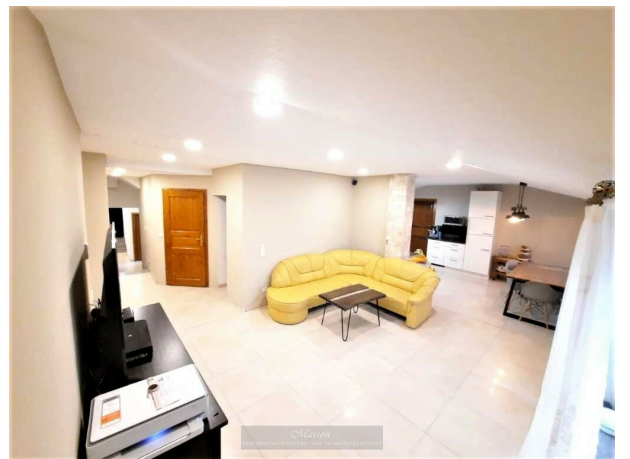
Ihr Ansprechpartner

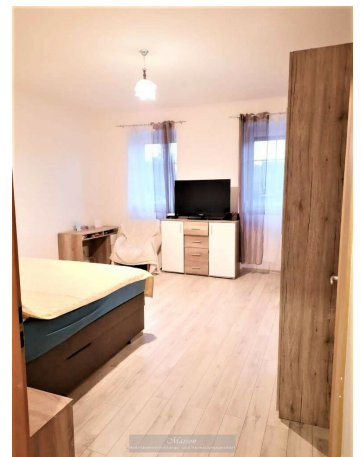
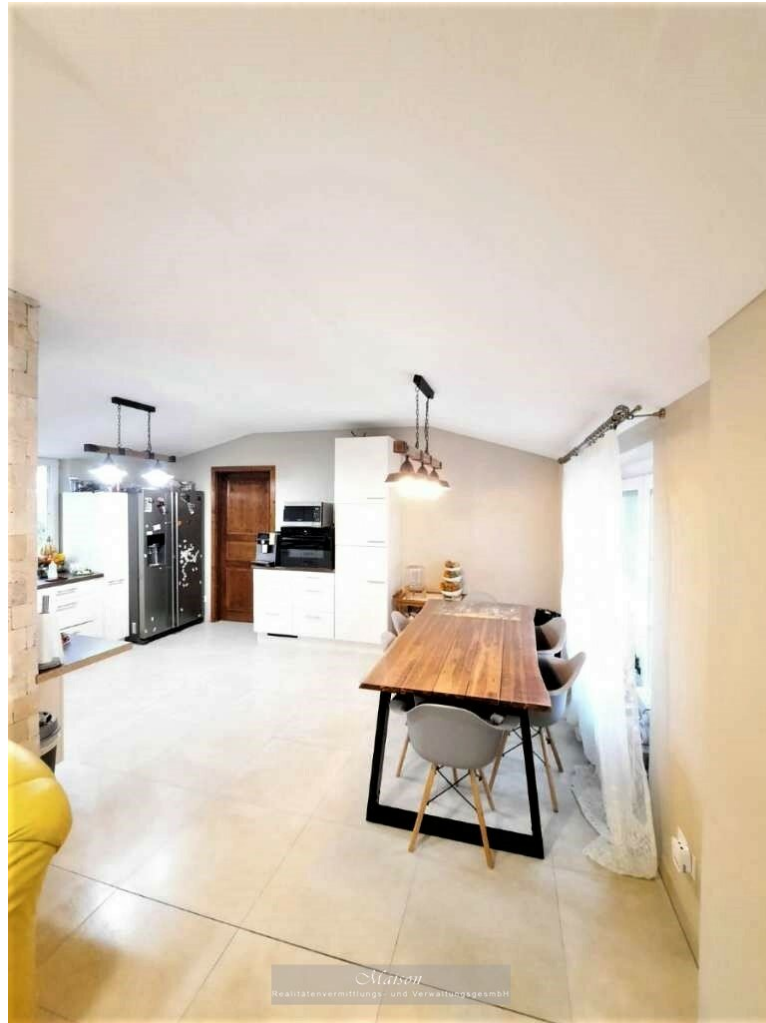


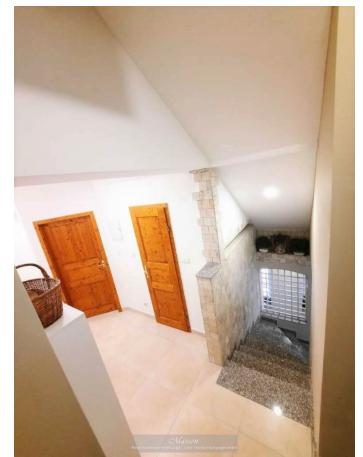
Leopold Wildner

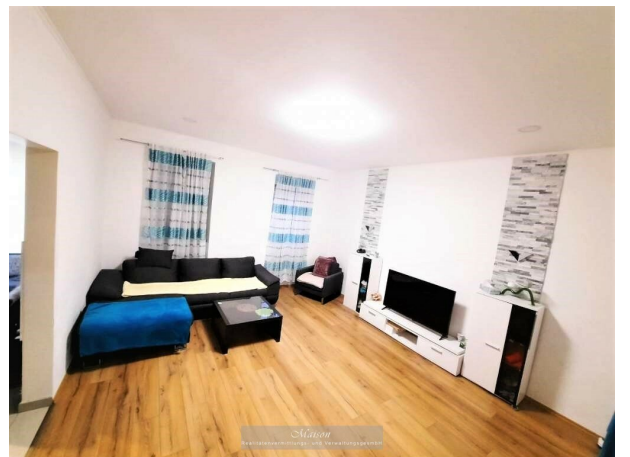
Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30/7A
1030 Wien

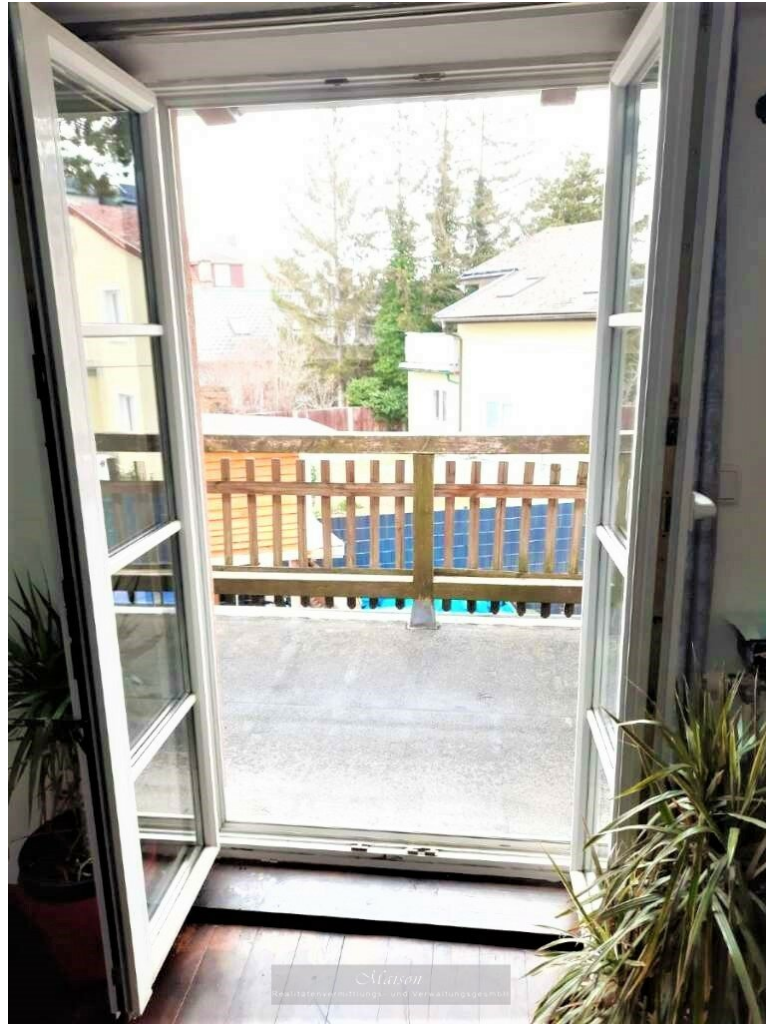


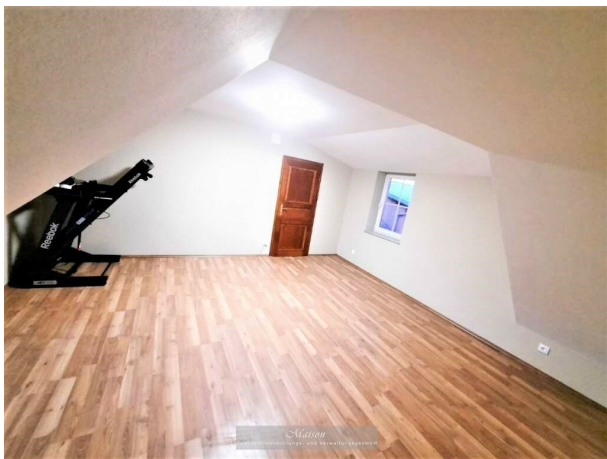


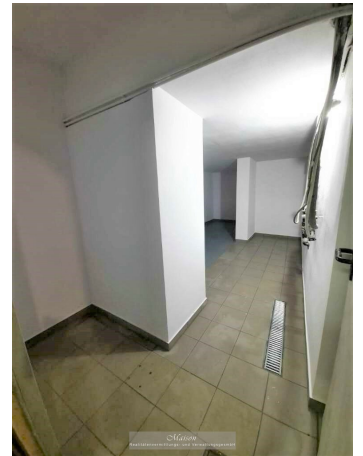
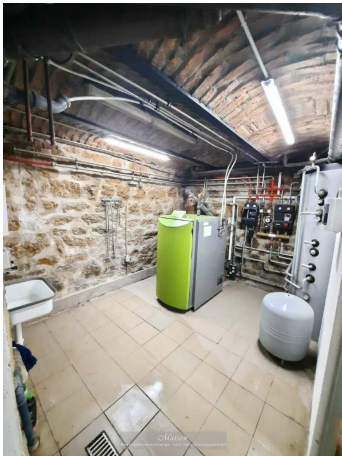






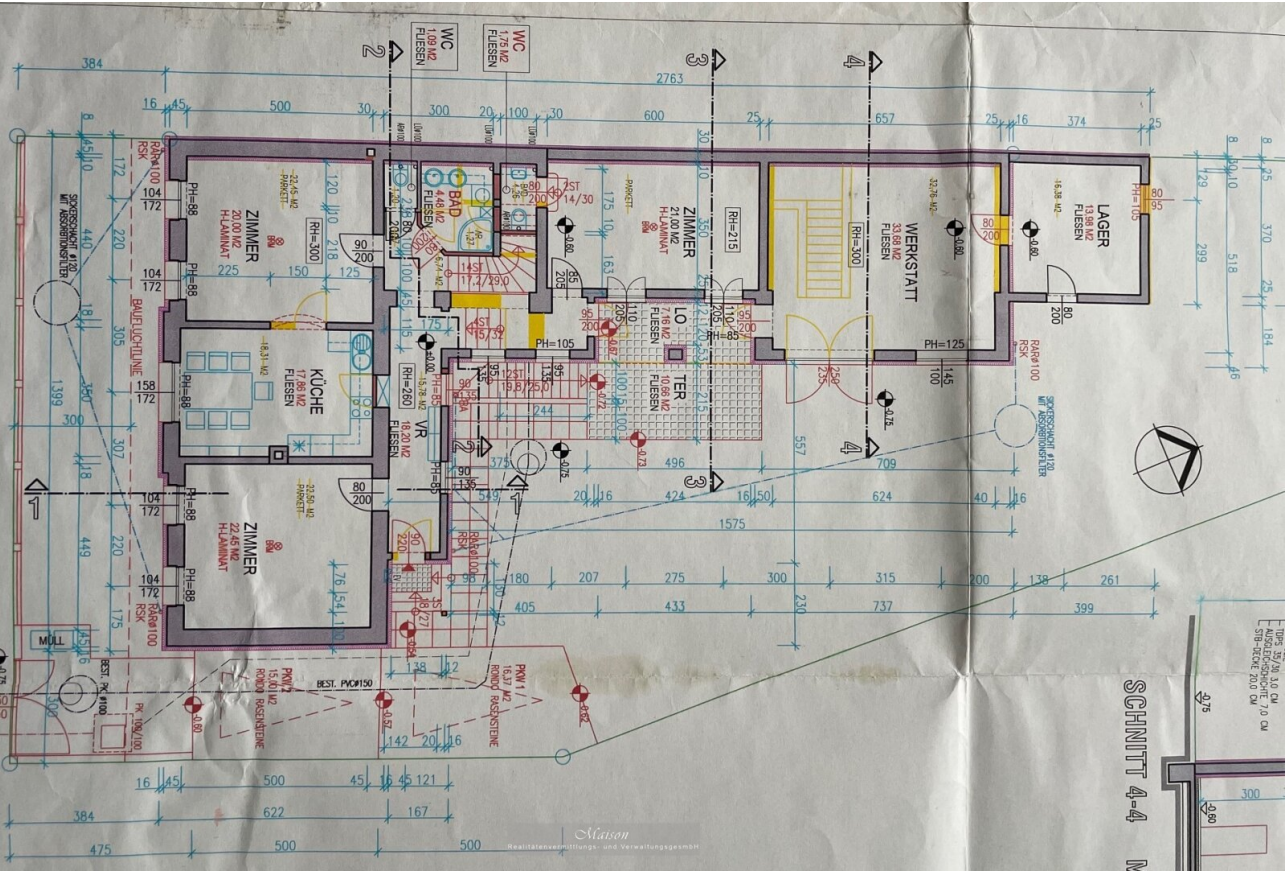






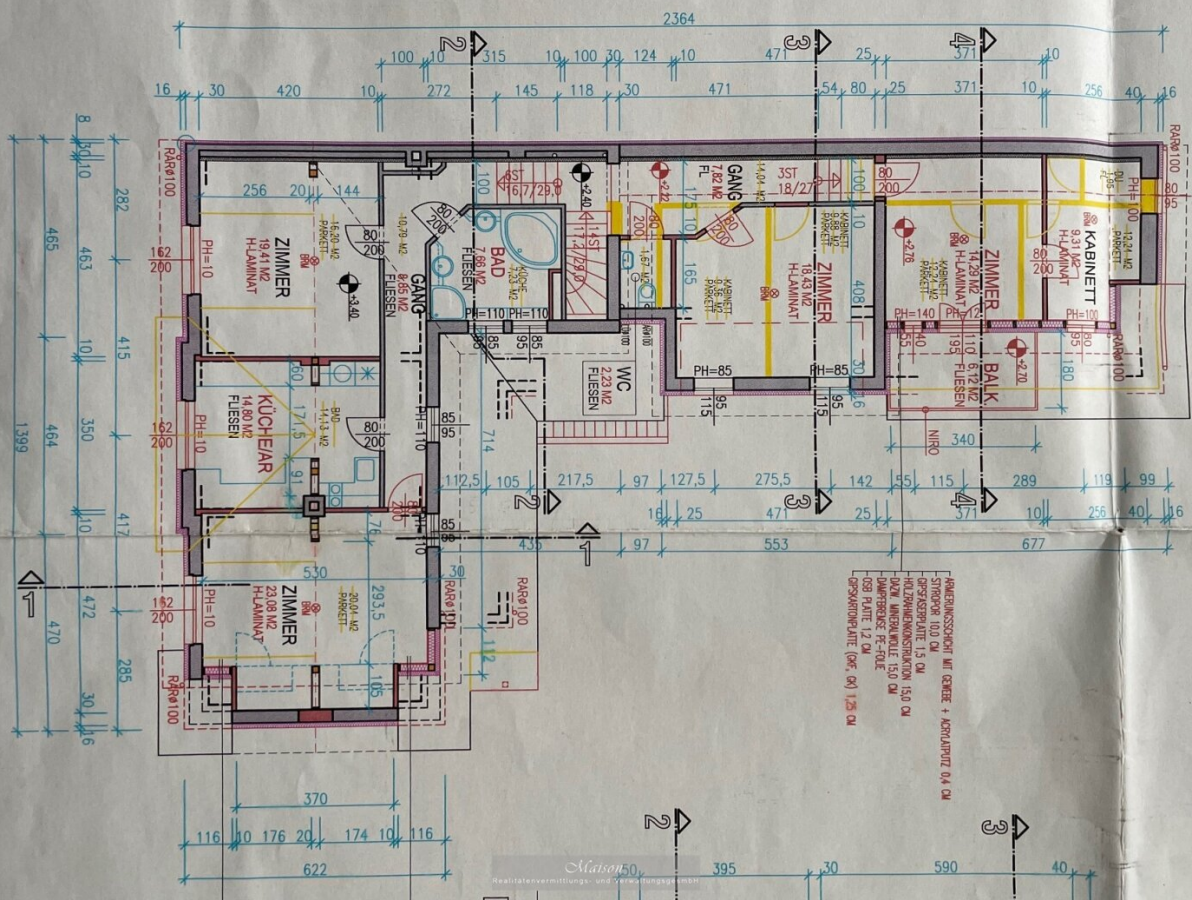


ERDGESCHOSS M. 1:100



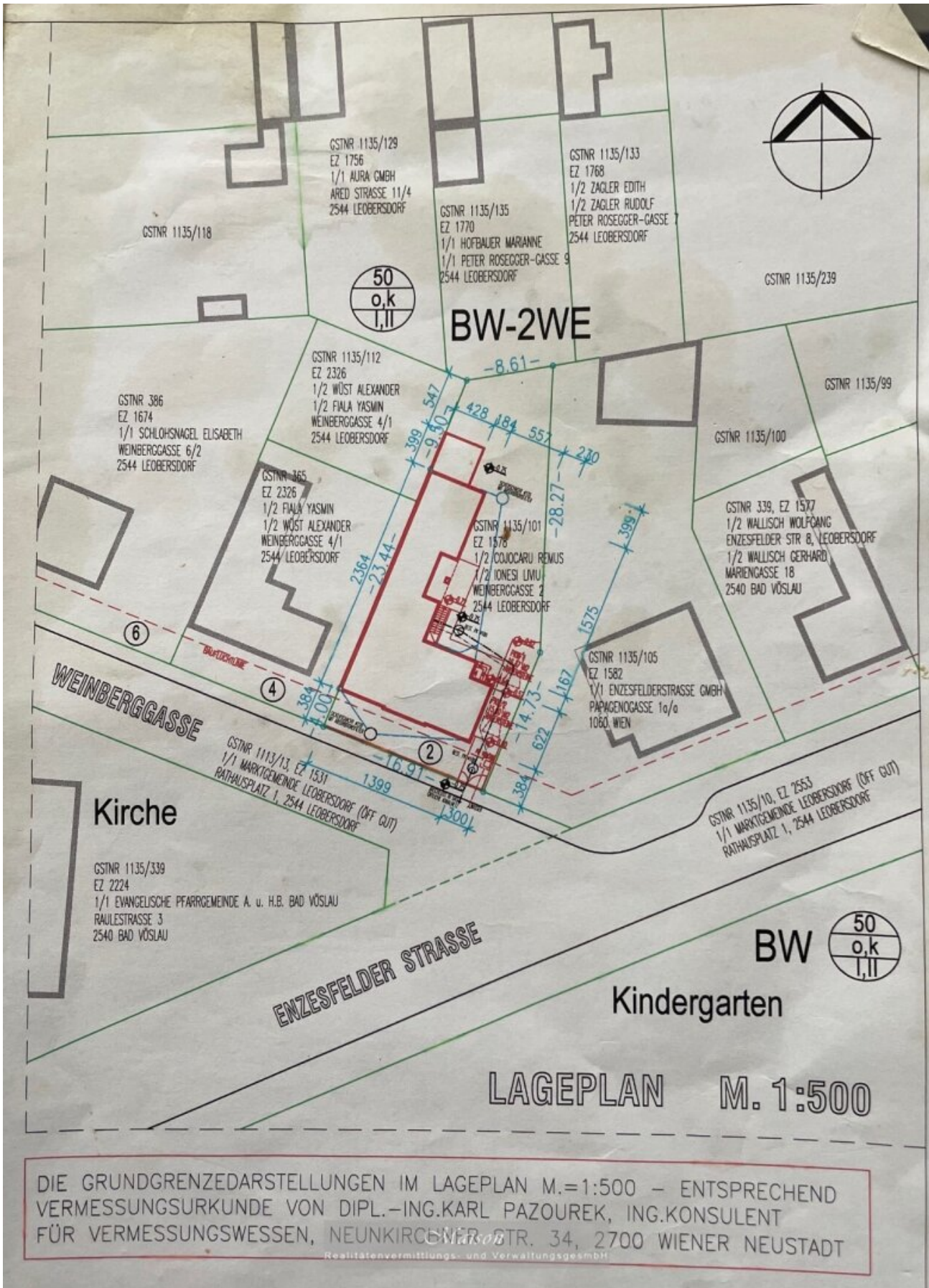
SCHNITT 4-4

DACHGESCHOSS
M. 1:100



RAHMENKONSTRUKTION MIT GEMISCHT + KERNBETON 0,4/0,4
 STÄHLE 10,0 Ø
 GEFÄSSHAARTE 1,5 Ø
 HOLZIMMERKONSTRUKTION 1,5/0 Ø
 DACH ANWENDBARE 1,50 Ø
 GEFÄSSHAARTE 1,5 Ø
 GEFÄSSHAARTE 0,8 Ø
 GEFÄSSHAARTE (Ø: 0,1) 1,25 Ø

NORDANSICHT
M. 1:100



GSTNR 1135/129
EZ 1756
1/1 AURA GMBH
AREL STRASSE 11/4
2544 LEOBERSDORF

GSTNR 1135/133
EZ 1768
1/2 ZAGLER EDITH
1/2 ZAGLER RUDOLF
PETER ROSEGGER-GASSE 7
2544 LEOBERSDORF

GSTNR 1135/135
EZ 1770
1/1 HOFBAUER MARIANNE
1/1 PETER ROSEGGER-GASSE 9
2544 LEOBERSDORF

GSTNR 1135/118

GSTNR 1135/239

GSTNR 1135/112
EZ 2326
1/2 WÜST ALEXANDER
1/2 FIALA YASMIN
WEINBERGGASSE 4/1
2544 LEOBERSDORF

GSTNR 386
EZ 1674
1/1 SCHLOHSNAGEL ELISABETH
WEINBERGGASSE 6/2
2544 LEOBERSDORF

GSTNR 365
EZ 2326
1/2 FIALA YASMIN
1/2 WÜST ALEXANDER
WEINBERGGASSE 4/1
2544 LEOBERSDORF

GSTNR 1135/101
EZ 1578
1/2 COJOCARU REMUS
1/2 IONESI LUMU
WEINBERGGASSE 2
2544 LEOBERSDORF

GSTNR 1135/99

GSTNR 1135/100

GSTNR 339, EZ 1577
1/2 WALLISCH WOLFGANG
ENZESFELDER STR. 8, LEOBERSDORF
1/2 WALLISCH GERHARD
MARIENGASSE 18
2540 BAD VÖSLAU

GSTNR 1135/105
EZ 1582
1/1 ENZESFELDERSTRASSE GMBH
PAPAGENOGASSE 1a/a
1060, WIEN

GSTNR 1113/13, EZ 1531
1/1 MARKTGEMEINDE LEOBERSDORF (OFF GUT)
RATHAUSPLATZ 1, 2544 LEOBERSDORF

GSTNR 1135/10, EZ 2553
1/1 MARKTGEMEINDE LEOBERSDORF (OFF GUT)
RATHAUSPLATZ 1, 2544 LEOBERSDORF

GSTNR 1135/339
EZ 2224
1/1 EVANGELISCHE PFARRGEMEINDE A. u. H.B. BAD VÖSLAU
RAULESTRASSE 3
2540 BAD VÖSLAU

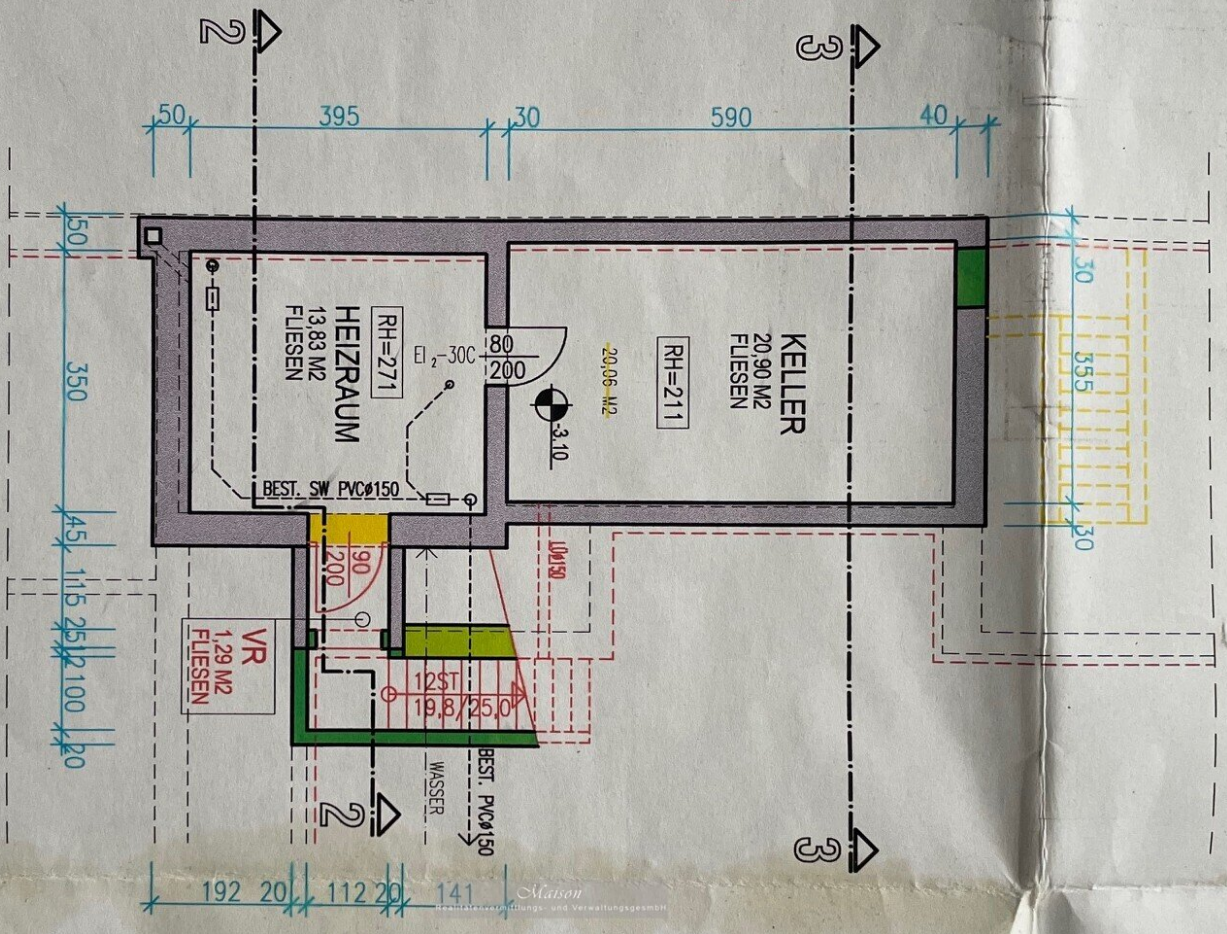
WEINBERGGASSE

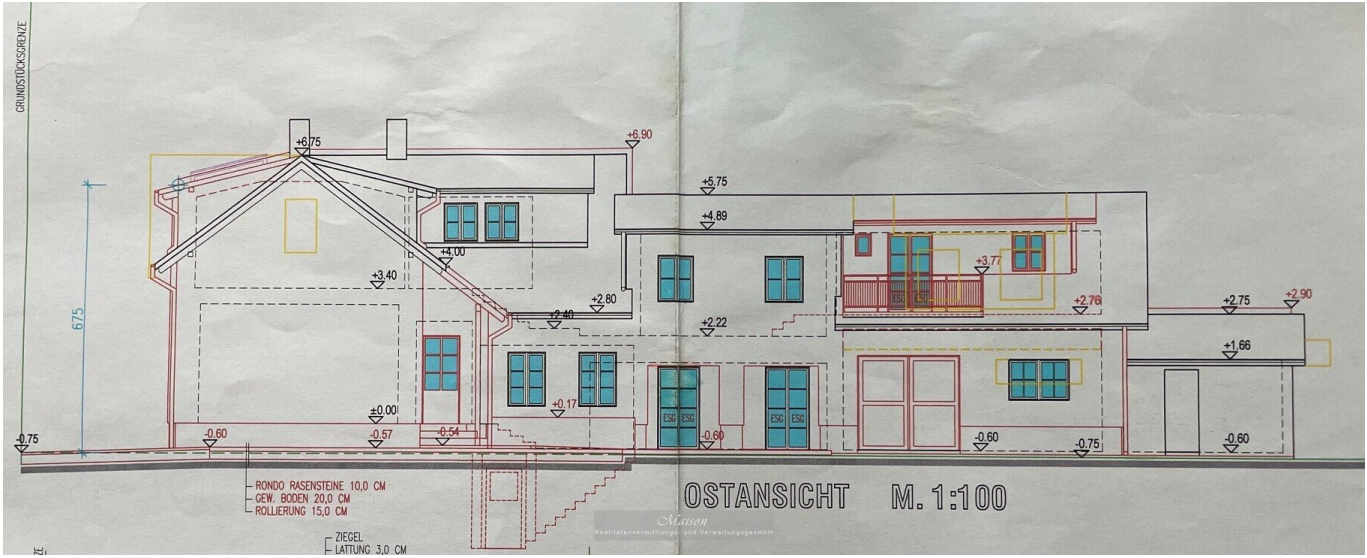
ENZESFELDER STRASSE

Kirche

Kindergarten

KELLERGESSCHOSS M. 1:100





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem traumhaften Ein-bis Zweifamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Leobersdorf, Niederösterreich. Diese beeindruckende Immobilie, die sich in einer zentralen Lage befindet, bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch einen Lebensstil voller Komfort und Lebensqualität.

Die zum Verkauf stehende Immobilie kann als Ein- bzw. als Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1920 wurde 2017 vollständig renoviert und umgebaut und erstrahlt nun in neuen Glanz. Die Elektrik wurde 2021 komplett erneuert. Größtenteils vorhandene Fußbodenheizung wird mittels Wärmepumpe beheizt, eine neue Photovoltaikanlage ist ebenfalls vorhanden, hochwertige Materialien wie Fliesen, Parkett und Granit verleihen den Räumen eine elegante Note, die Fenster sind aus Kunststoff mit teilweise elektrischen und teilweise mit Handbedienung ausgeführten Außenrollläden.

Das Wohnhaus setzt sich wie folgt zusammen:

Im Erdgeschoss des straßenseitigen Teils befinden sich Vorzimmer, Wohnzimmer mit offener, komplett neuer Küche aus dem Jahre 2025 (optional um 10.000,- zu erwerben) ca. 37m², 1 Schlafzimmer 22m² und ein weiteres Schlafzimmer 21m² mit separater Toilette, Fliesenbad mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss und einer Toilette. Über einen separaten Eingang und das Stiegenhaus gelangt man in die im Obergeschoß befindlichen Räume. Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche ca. 40m², ein Schlafzimmer 23m², 2 Kinderzimmer 19m² und 15m², begehbare Garderobe, Fliesenbad mit Wanne und Waschmaschinen-Anschluss, Toilette, Abstellraum.

Zusätzlich gibt es einen Teilkeller, eine Garage 34m² (derzeit als Lagerraum genutzt), einem Stellplatz, kleinen Keller, eine mit Granit belegte Terrasse und einen ca. 100m² Gemüsegarten und einen ca. 80m² Vorgarten. Der restliche Innenhof ist gepflastert.

Diese Immobilie in Leobersdorf ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie Geborgenheit und Lebensfreude schenken wird. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Mit einem Kaufpreis von 580.000,00 € erhalten Sie hier eine großzügige Wohnfläche von 240 m², aufgeteilt auf 7 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als großzügiges Familienheim, als Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Investitionsobjekt – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt.

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer 0664/358 26 75 zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap