

## **Reihenhaus – Architektonisch elegant in Ziegelmassivbau**



**Objektnummer: 83857**

**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:	57,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

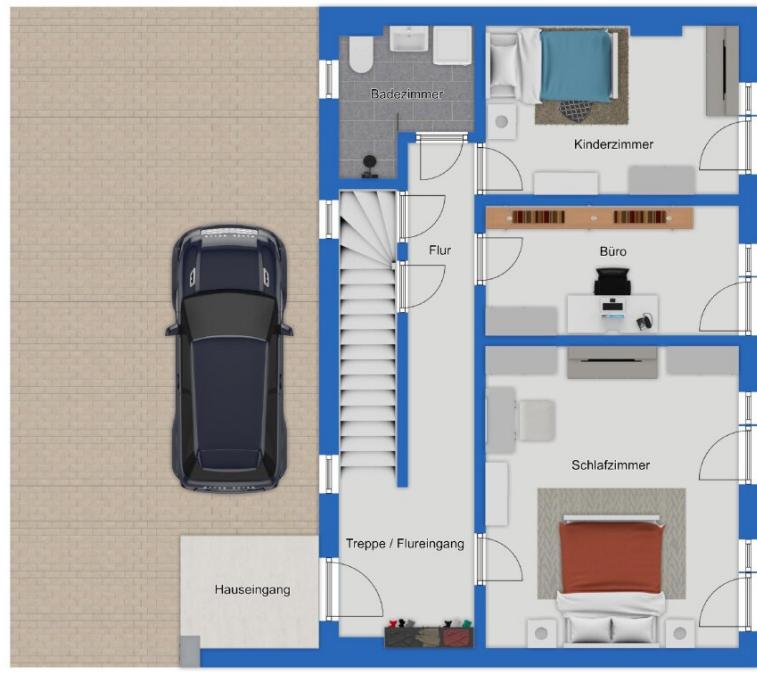
## Ihr Ansprechpartner



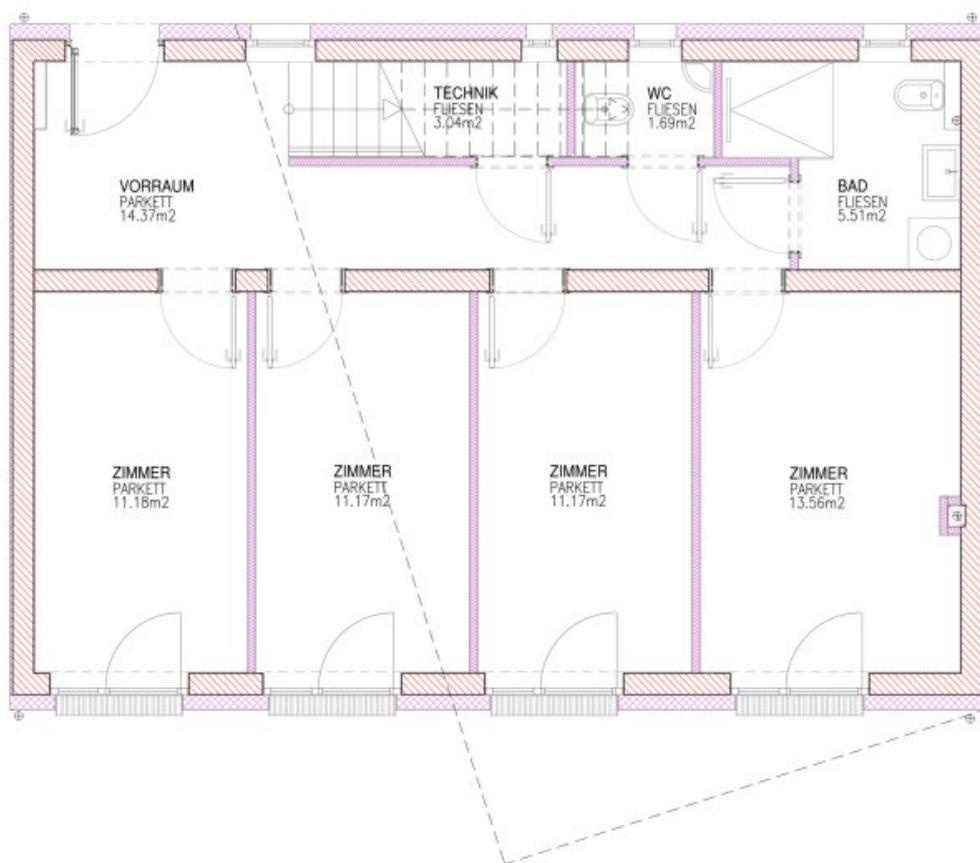
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien









### VERKAUFSPLAN

VORABZUG Leopold-Leibl Straße 27, 2100 Korneuburg

PLANVERFASSER:

green urban living ZT GmbH

reidelskystraße 11/3, 1030 wien

PLANINHALT:

BAUTEIL A1 ERDGESCHOSS VAR 3

GEZ:

BM

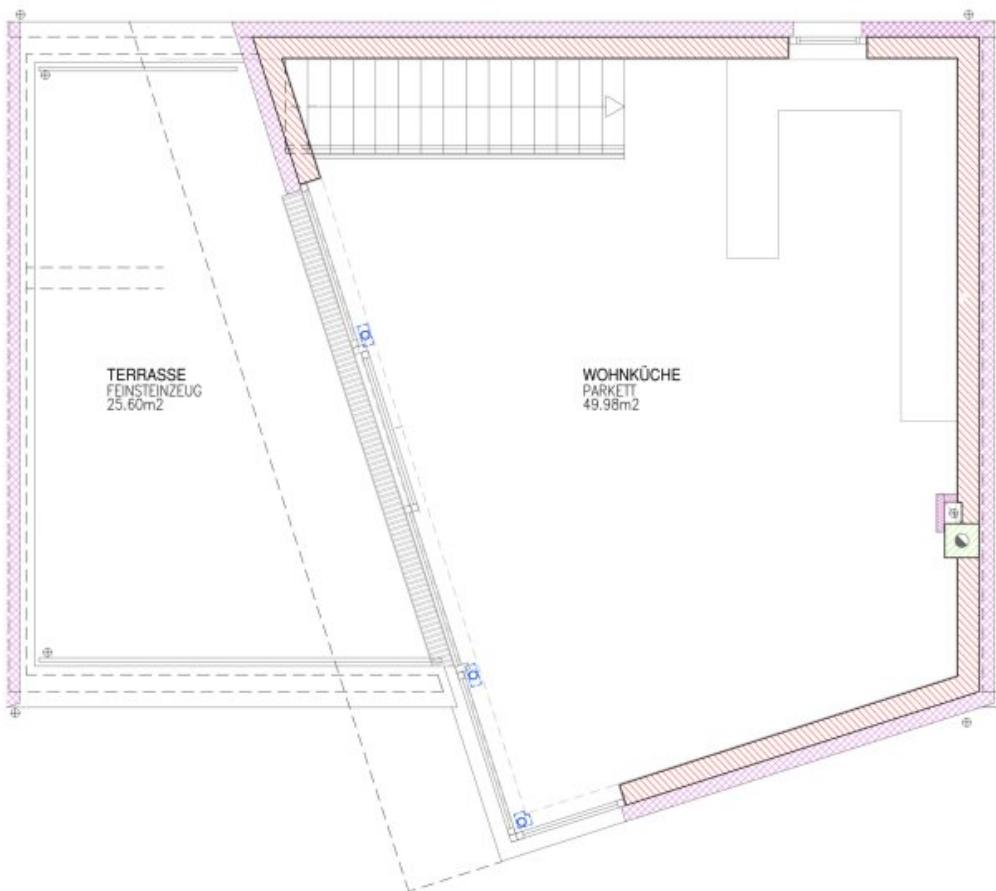
PLAN-Nr: 2 | 5 | 0 | 3 | 5 | VP | 207

 LOEBEL AT  
reidelskystraße 11/3, 1030 WIEN, +43 20964 634 18 83  
email: [bm@loebel.at](mailto:bm@loebel.at)

PL GR DATUM M

A3 09.10.25





### VERKAUFSPLAN

VORABZUG Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg

PLANVERFASSER:  
green interior living ZT GmbH  
rechteckigstrasse 11/5, 1030 Wien

PLANINHALT:  
BAUTEIL A1 1. STOCK

GEZ: BM

PLAN-Nr.: 2 | 5 | 0 | 3 | 5 | VP | 003

 LOEBLUS ART  
rechteckigstrasse 11/5, 1030 WIEN, +43 7664 634 18 53  
e-mail: korneuburg@einhomes.at

PL.GR DATUM M  
A3 09.10.25 1



# Objektbeschreibung

## Architekturjuwel - 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 ca. € 271,- bietet dieses Objekt ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis bei gleichzeitig langfristiger Nutzungssicherheit. Für die Pacht ist eine Indexierung vereinbart.

**Voraussichtliche Fertigstellung:** Winter 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