

**Viel Platz für Ihre Ideen! 5-Zimmer-Wohnung + 2 Loggien -
im Grünen!**



Objektnummer: 10174

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,74 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	295,19 €
USt.:	32,61 €
Provisionsangabe:	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gisi Backhausen

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15/Ecklokal
1090 Wien









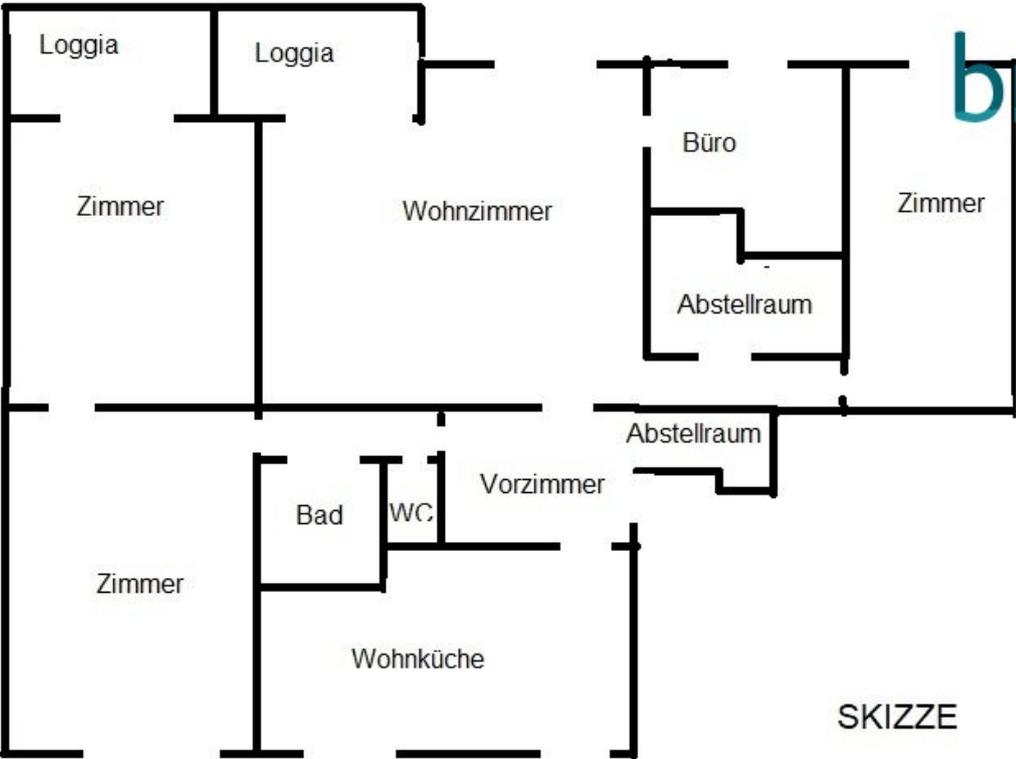




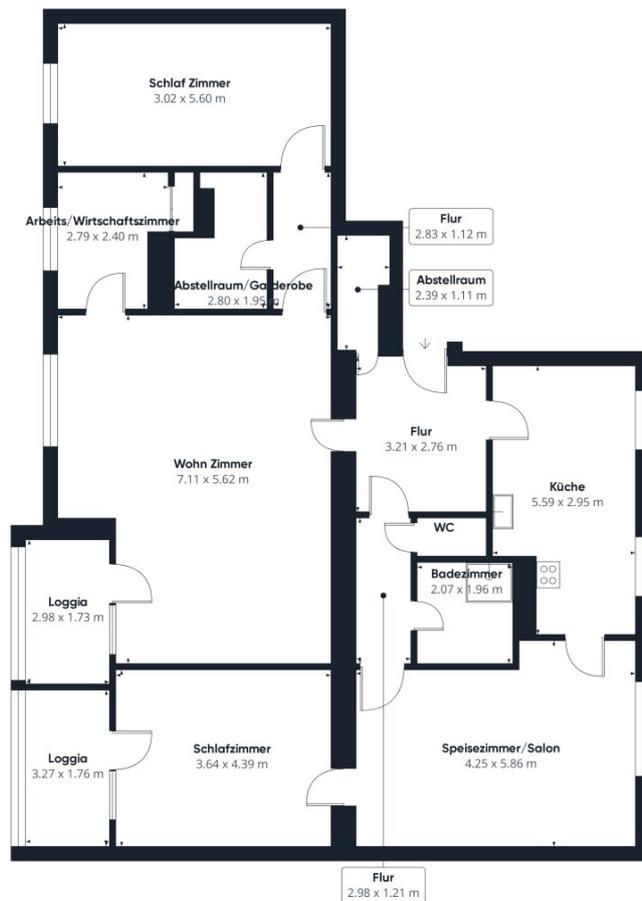








SKIZZE



Wohnfläche⁽¹⁾
152.42 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossener Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit 2 verglasten Loggien!

Machen Sie sich ein Bild vorab und drehen mit dem 360 Grad Rundgang eine Runde durch die Wohnung: <https://tour.giraffe360.com/hanswilcekstrasseleobendorf>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige **5-Zimmer-Wohnung** bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, sich Ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Sie befindet sich im **Speckgürtel von Wien**, inmitten einer grünen, ruhigen Umgebung – ideal für Familien, Selbstständige oder all jene, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Die **zwei verglasten Loggien**, die nicht nur zusätzlichen Wohnraum schaffen, sondern auch einen herrlichen Rückzugsort bieten – ideal für entspannte Stunden oder als Spielbereich für Kinder.

Die **große Wohnküche**, sowie das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, bieten genügend Raum für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Ergänzt wird das Raumangebot durch **vier weitere helle Zimmer**, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden können.

Die Wohnung punktet mit ihrem freundlichen und lichtdurchfluteten Charakter und bietet mit einigen Renovierungen die perfekte Basis, um hier ein wahres Familienparadies zu schaffen.

Ein weiteres Highlight ist die **im Preis inbegriffene Garage**.

Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün und eine familienfreundliche Infrastruktur aus. Erfreuen Sie sich an der **entschleunigenden Umgebung**, nutzen Sie die unzähligen Wander- und Radwege und besuchen Sie Burg Kreuzenstein.

Die Verkehrsanbindung ist mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür ideal. So erreichen Sie bequem die umliegenden Städte und auch Wien ist nur einen Katzensprung entfernt. Die Infrastruktur in Leobendorf lässt keine Wünsche offen - in unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten und einen Supermarkt.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Die highlights und Gliederung auf einen Blick:

- **viel Platz:** 5 helle Zimmer mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- **großzügiger Eingangsbereich** mit geräumiger Abstellkammer und Garderobe
- **großzügige Wohnküche:** Offene Gestaltung mit Platz für gesellige Momente

- **zwei verglaste Loggien:** Genießen Sie den Blick ins Grüne – wetterunabhängig
- **2 geräumige Abstell/Garderoben Räume**
- **eigene Garage:** Ihr Auto sicher und bequem parken
- **helle Räume:** Dank großer Fensterflächen und größtenteils vorhandener Außen- oder Innenjalousien
- **praktische Aufteilung:** Duschbad und separates WC
- **renovierungsbedürftig:** perfekt für kreative Köpfe, die ihr Zuhause individuell gestalten möchten
- **die Wohnung ist sofort zu beziehen und könnte bei Bedarf auch schrittweise adaptiert** werden.
- **unschlagbarer Preis:** Eine Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten!
- ruhige Wohngegend im **grünen Umland von Wien** – ideal für Naturfreunde, Familien und Pendler. Hier genießen Sie die perfekte Mischung aus Entspannung und guter Anbindung an die Stadt.

Nutzen Sie diese **einmalige Chance**, ein Zuhause nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ob als **Familienwohnung, Wohn- und Arbeitsraum oder individuelles Refugium** – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt!

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung.

weitere Informationen:

- das Heizkosten Akonto beträgt monatlich € 127,14 + 20 % USt
- das Warmwasser Akonto beträgt monatlich € 57,97 + 10 % USt
- das Betriebskosten Akonto für die Wohnung betragen monatlich € 295,19 + 10 % USt - für die Garage € 15,43 + 20 % USt
- die Reparaturrücklage für die Wohnung beträgt monatlich € 148,96 für die Garage € 12,27 monatlich
- der Stand der Reparaturrücklage belief sich zum 30.12.2024 auf rund € 204.000,00

Ausstattung:

- möblierte Küche (älteres Modell)
- Parkett-, Laminat- und Fliesen Boden
- größtenteils Außen- wie auch Innenjalousien
- Garagenbox ist im Preis inbegriffen und mit Fernbedienung, Schlüssel oder Code zu öffnen (Zugang durch den Hof)

Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeit wie z. B. Spar Markt ca. 260 Meter entfernt
- Trafik und Bäckerei, Bank, Apotheke und Arzt ca. 100 Meter entfernt

- diverse Buschenschanken und Restaurants im Umkreis von 2 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Apotheke ist fußläufig erreichbar
- Kindergarten und Volksschule ca. 850 Meter entfernt
- Sportanlagen z.B.: Tennis, Fußball, Gymnastik u.v.m.
- Gymnasium im nahegelegenen Korneuburg bzw. Stockerau
- Busverbindung nach Korneuburg Linie 831 - ca. 10 Minuten Fahrzeit
- Bus und S Bahnverbindung nach Stockerau Linie 830, 831, 827
- Schnellbahn Anschluss in ca. 2,3 km Entfernung, R3, S3, S4 (Zug nach Floridsdorf ca. 19 Minuten)
- Stockerauer Autobahn Anschluss ca. in 5 Fahrminuten sowie S1 ebenso in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen
- Wunderbare Möglichkeiten der Freizeitgestaltung im Grünen, wie z. B. Burg Kreuzenstein, Rohrwald u.v.m.

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: NEIN
- Weiter Unterlagen wie z. B. EA , Detailplan, Nutzwertgutachten, Protokolle, WE-Vertrag etc. können separat angefragt werden.
- geplante Reparaturen für 2024 - Sanierung Fassadenschäden, Erneuerung der Vorlegetufen beim Eingangsbereich, Sanierung Müllplätze („Zugangsweg“)
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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