

**GRUNDSTÜCK MIT SANIERUNGSBEDÜRFTIGEM 4 -
ZIMMER EINFAMILIENHAUS UND POOL / NÄHE
ROTHNEUSIEDL**



Südansicht

Objektnummer: 120755

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Goethestraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	154,00 m²
Nutzfläche:	154,00 m²
Gesamtfläche:	669,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	620.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

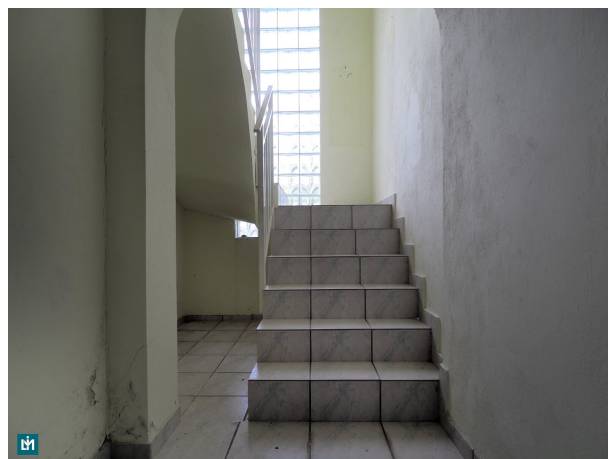
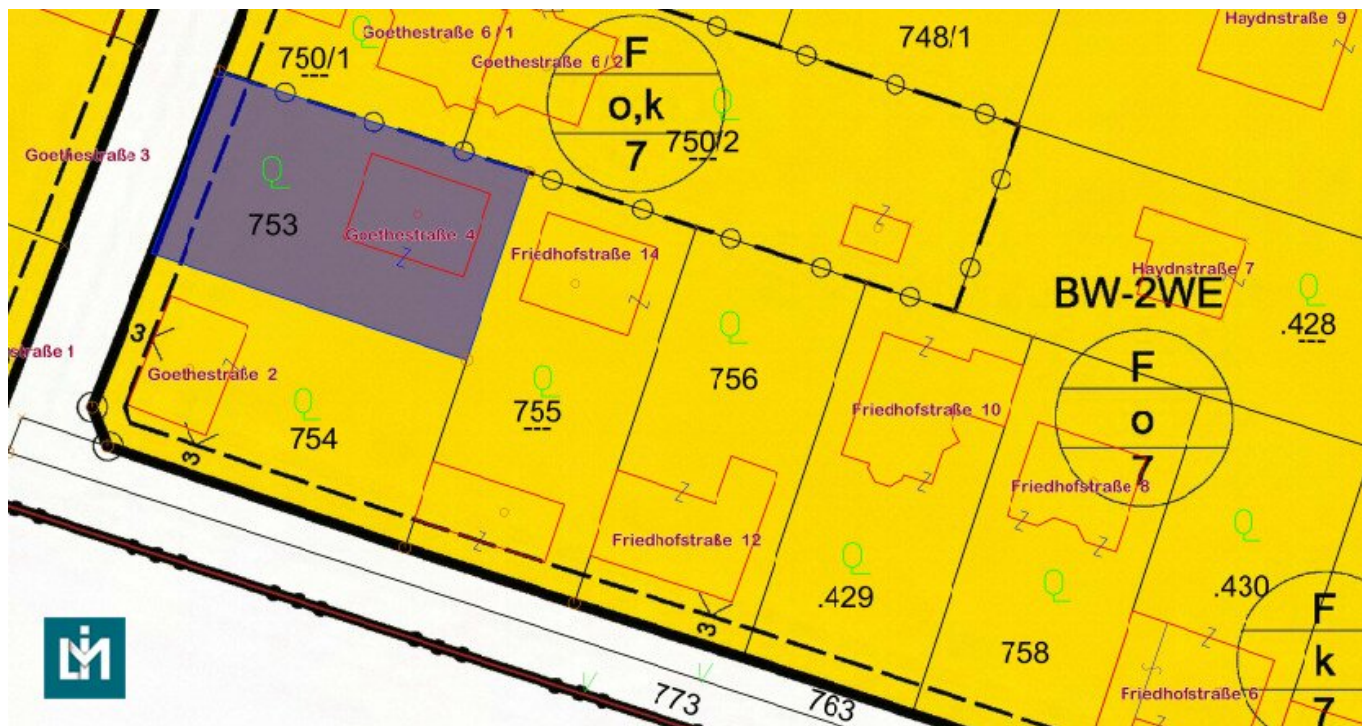
Ihr Ansprechpartner



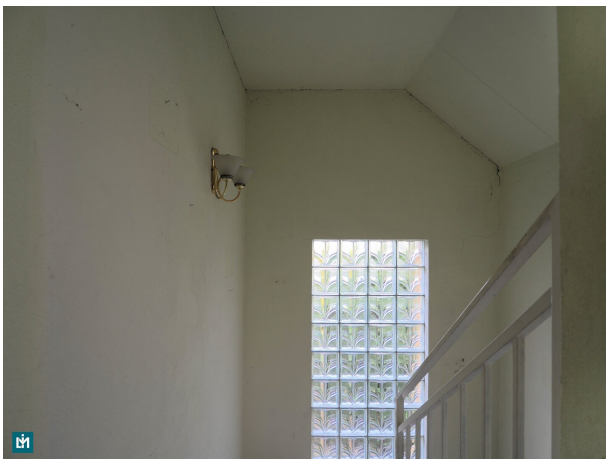
DI Markus Raunig

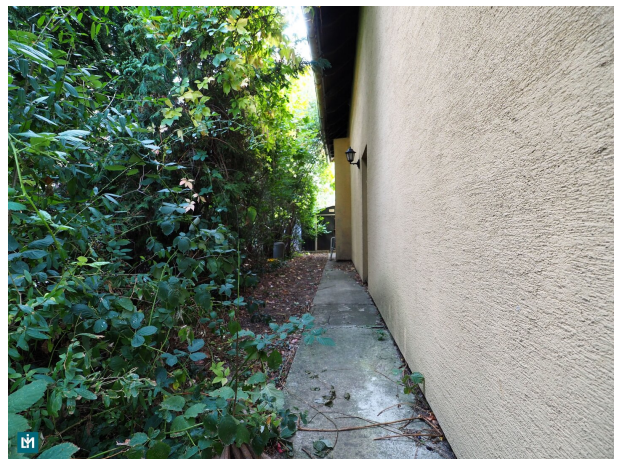
LIM - BROKER GmbH
Albertgasse 1A/12
1080 Wien

T +43 660 18 34 005









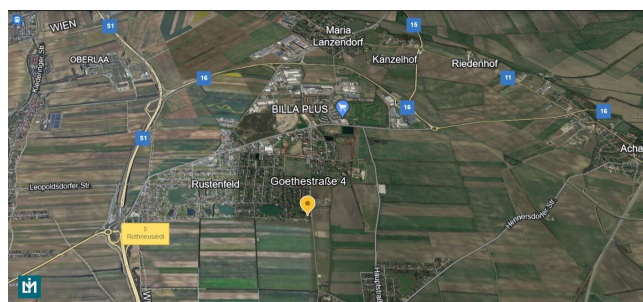


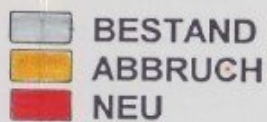
Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Bruck an der Leitha
Gemeinde	Leopoldsdorf
Katastralgemeinde Leopoldsdorf (5210)	
Grundstück	753

Information:

 Grundstück 753 in Leopoldsdorf (5210) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder tenatlas verzeichnet





Erdgeschoss

Nutzfläche 69,37 m²



Nutzfläche 84,63 m²

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt dieses **ca.154m² große 4-Zimmer Einfamilienhaus**, in sehr guter Lage (**Leopoldsdorf bei Wien**).

Das Objekt erstreckt sich über **2. Etagen** und liegt in **absoluter Ruhelage**.

Die Liegenschaft ist größtenteils **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Das 4-Zimmer Einfamilienhaus gliedert sich wie folgt:

- Vorraum N (EG)
- Stiegenaufgang/Abstellnische W (EG)
- Badezimmer mit WC, Dusche, Waschbecken, Warmwasserboiler und Waschmaschinenanschluss W (EG)
- Küche mit Terrassenzugang (Außenbeleuchtung, Außensteckdose, Wasseranschluss) S (ca.15m² (EG))
- Zimmer S (ca.20m²(EG))
- Zimmer S (ca.21m²(EG))
- Flur N (OG)
- Separates WC mit Handwaschbecken W (OG)
- Zimmer S,W (ca.25m²(OG))
- Zimmer S,O,N (ca.48m²(OG))

Beheizt wird die Liegenschaft aktuell mittels gasbefeuerter Außenwandkonvektoren, allerdings würde sich im Zuge einer Sanierung, der Einbau einer Wärmepumpe gut anbieten. Des Weiteren wurde das Haus laut Einreichplänen 1993 aufgestockt (OG.) 1971 wurde das Erdgeschoss errichtet. Laut Grundbuch hat das Grundstück eine Größe von 669m².

Leopoldsdorf bei Wien ist eine Marktgemeinde mit 5448 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023), im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich und liegt am Südrand von Wien. In Leopoldsdorf befinden sich zwei gemeinde-eigene und ein privater Kindergarten sowie eine Volksschule. Weiterführende Schulen in Wien, sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Zur Naherholung dienen die umliegenden Spielplätze, Parkanlagen, Hundezonen sowie der Badeteich Leopoldsdorf. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sind innerhalb von 5 Autominuten zu erreichen (Bank, Post, Supermarkt, Apotheke).

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Buslinie **227**, Station Leopoldsdorf Feuerwehr/Kirche (12 Gehminuten/3 Autominuten), fährt von Ebreichsdorf Georg-Drasche-Siedlung, bis nach Wien Oberlaa **U1** (Oberlaa-Leopoldau). Des Weiteren fährt die Buslinie **266** von Wien Siebenhirten-Vösendorf-Hennersdorf-Leopoldsdorf-Oberlaa, bis zum Bahnhof Schwechat. Für die Autofahrer ist die **Wiener Außenring Schnellstraße S1**, an der Nordgrenze der Gemeinde zu finden.

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. SOLLTEN SIE UNTERSTÜTZUNG BEI DER SANIERUNG BENÖTIGEN, KÖNNEN WIR IHNEN GERNE DIE DIENSTE VON LIM-DEVELOPMENT ANBIETEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten),

insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.750m
Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.250m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.750m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <1.000m
U-Bahn <3.750m
Straßenbahn <5.250m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap