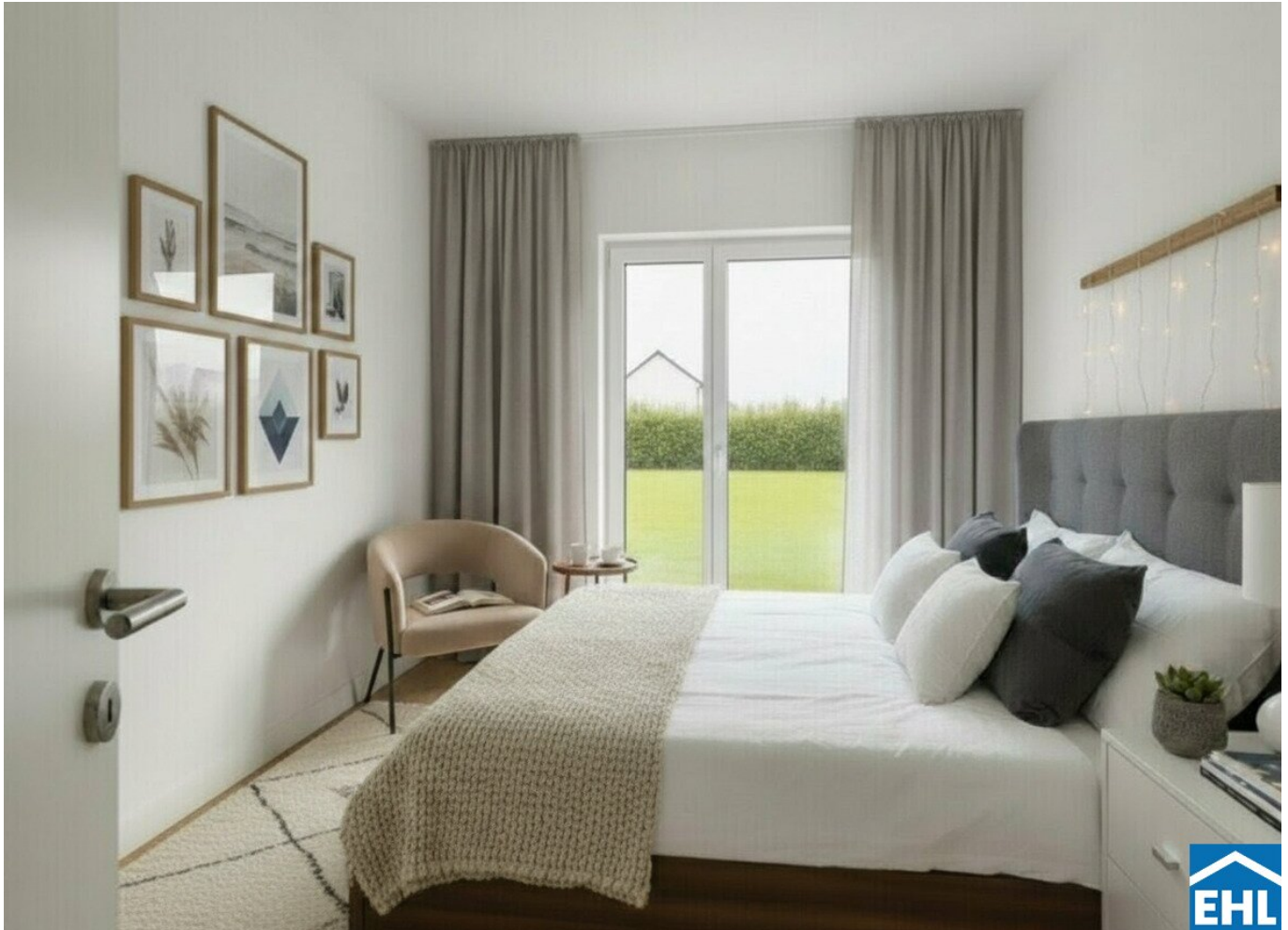


## Reihenhaus – Architektonisch elegant in Ziegelmassivbau



**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:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	57,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,65
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

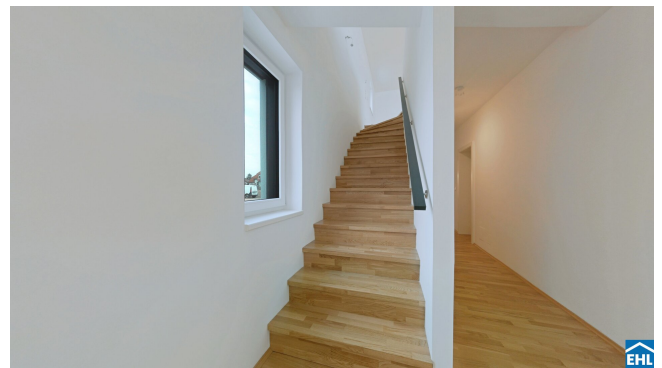
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

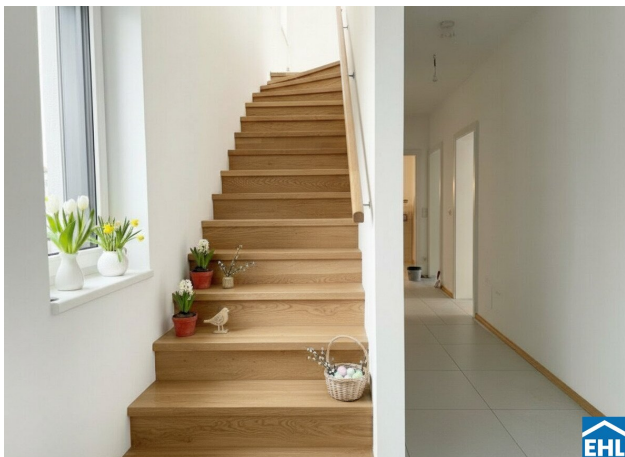
## Ihr Ansprechpartner



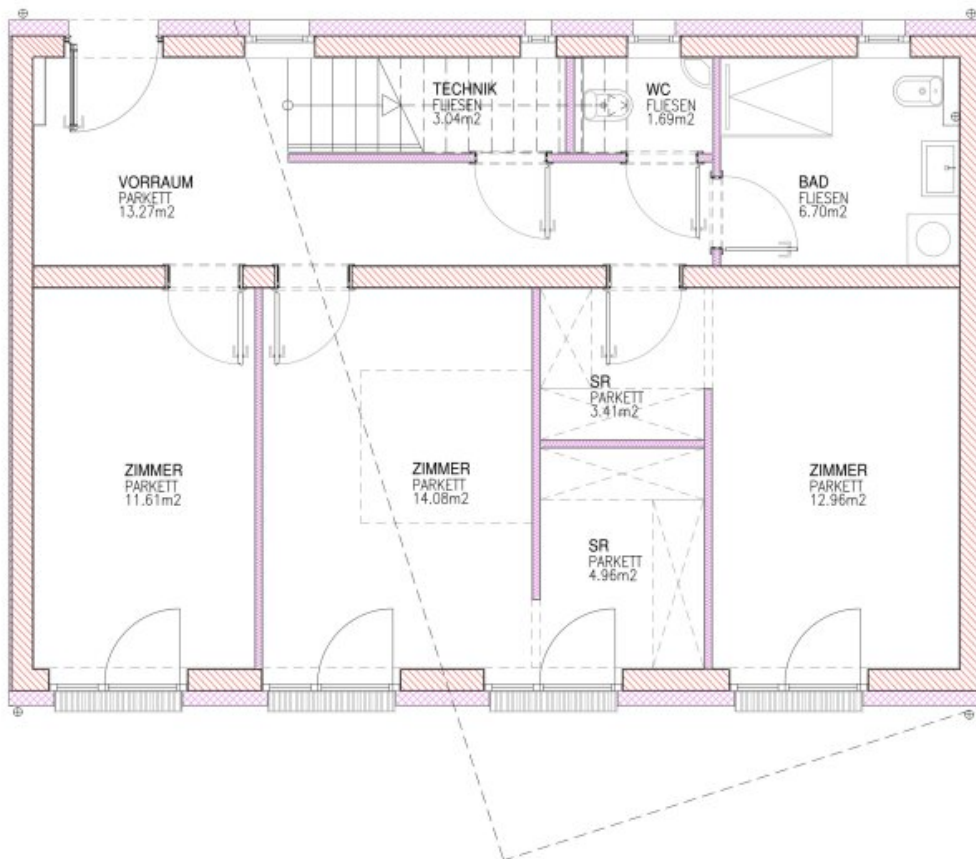
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



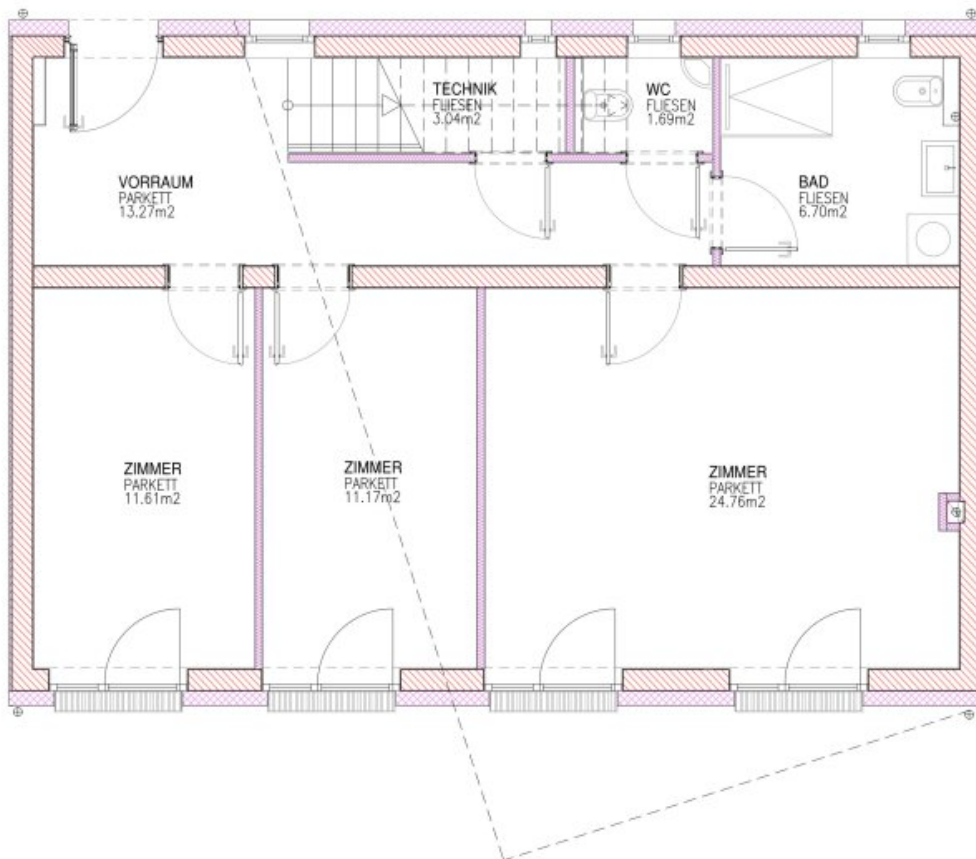






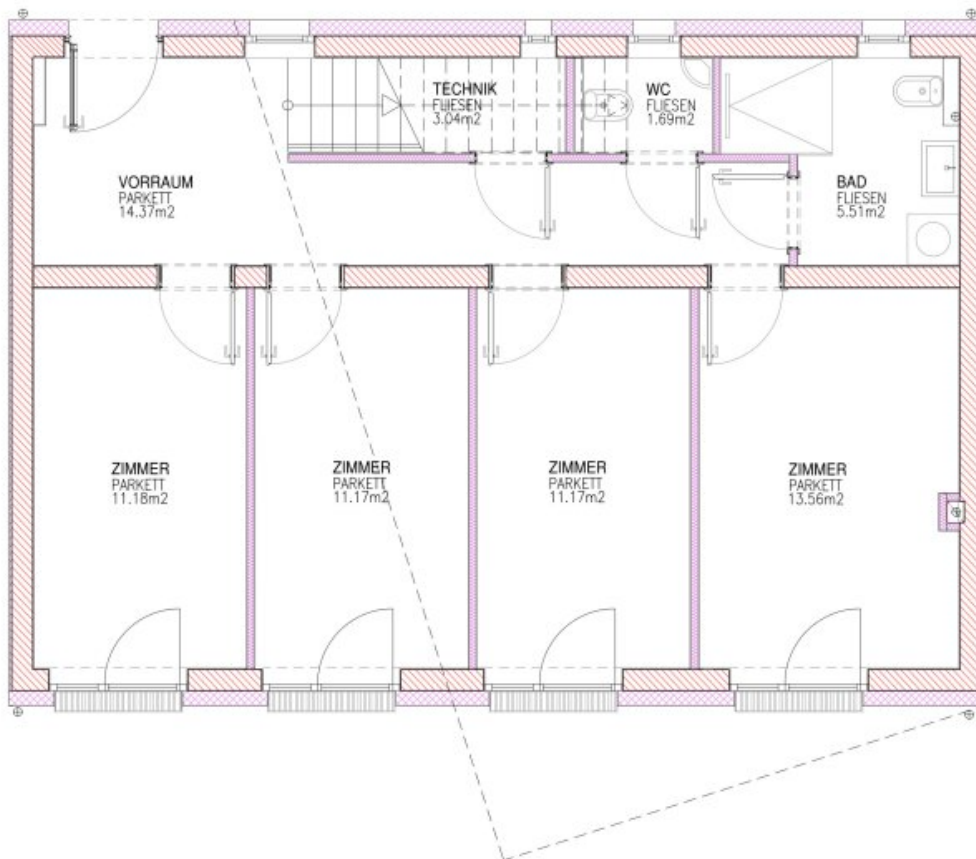
VERKAUFSPLAN	
VORABZUG	Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg
PLANVERFASSER: green urban living ZT GmbH radetzkystraße 11/3, 1030 wien	PLANINHALT: BAUTEIL A1 ERDGESCHOSS VAR 1
GEZ: BM	PLAN-Nr: 2 5 0 3 5 VR 001
 radetzkystrasse 11/3, 1030 wien, +43 (0)664 634 18 53 e-mail: kateus@loebus.at	PL-GR: A3 DATUM: 09.10.25





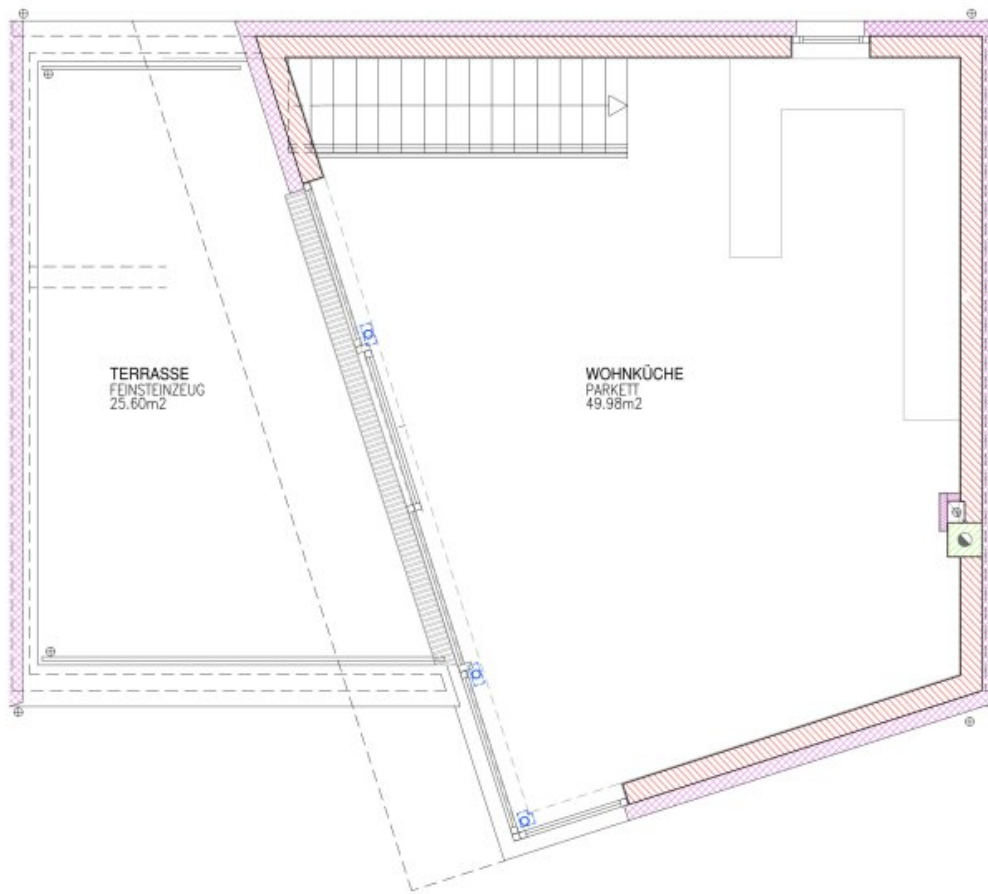
VERKAUFSPLAN					
VORABZUG	Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg				
PLANVERFASSER: green urban living ZT GmbH radetzkystraße 11/3, 1030 wien	PLANINHALT: BAUTEIL A1 ERDGESCHOSS VAR 2				
GEZ: BM	PLAN-Nr: 2 5 0 3 5   VP   001				
	<table border="1"> <tr> <td>PL. GR</td> <td>DATUM</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td>09.10.25</td> </tr> </table>	PL. GR	DATUM	A3	09.10.25
PL. GR	DATUM				
A3	09.10.25				





VERKAUFSPLAN					
VORABZUG	Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg				
PLANVERFASSER: green urban living ZT GmbH radetzkystraße 11/3, 1030 wien	PLANINHALT: BAUTEIL A1 ERDGESCHOSS VAR 3				
GEZ: BM	PLAN-Nr: 2 5 0 3 5 VR 1003				
	<table border="1"> <tr> <td>PL GR</td> <td>DATUM</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td>09.10.25</td> </tr> </table>	PL GR	DATUM	A3	09.10.25
PL GR	DATUM				
A3	09.10.25				





VERKAUFSPLAN	
VORABZUG	Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg
PLANVERFASSER: green urban living ZT GmbH radetzkystrasse 11/5, 1030 wien	PLANINHALT: BAUTEIL A1 1.STOCK
GEZ: BM	PLAN-Nr: 2 5 0 3 5 VP 000
 radetzkystrasse 11/5, 1030 WIEN, +43 20664 034 10 53 e-mail: loebus@loebus.at	PL. GR. A3 DATUM 09.10.25 M 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:** Anfang 2027

**Provision:** 3 % Käuferprovision

**Hinweis:** Fotos zeigen ein bestehendes Reihenhaus (Symbolfoto)

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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.