

**Ihr Traumhaus wartet: Sanierungsbedürftiges  
Einfamilienhaus (AB) mit weitläufigen Garten in  
Leobersdorf!**



**Objektnummer: 8164/2325**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	594,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.822,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	32,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Bauer**

Kuttenberger Makler GmbH









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der malerischen Gemeinde Leobersdorf, Niederösterreich! Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer großzügigen Fläche von 96 m<sup>2</sup> (mit Ausbau des DG ca.180qm<sup>2</sup>) bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, sich Ihr Traumhaus zu gestalten.

Mit insgesamt fünf Zimmern eröffnet dieses sanierungsbedürftige Haus zahlreiche Möglichkeiten für kreative Ideen und persönliche Gestaltung. Verwandeln Sie die Räume nach Ihren Vorstellungen und schaffen Sie ein behagliches Zuhause für sich und Ihre Familie. Ob ein modernes Wohnkonzept oder der nostalgische Charme vergangener Zeiten – hier können Sie Ihre Träume verwirklichen!

Der weitläufige Garten lädt dazu ein, die Schönheit der Natur in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an sonnigen Tagen im Freien entspannen, während Ihre Kinder im Garten spielen. Der Blick auf die grüne Umgebung sorgt für eine beruhigende Atmosphäre und lässt Sie den Alltag vergessen. Die offenen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche und einladende Stimmung in den Räumen.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist unschlagbar. Leobersdorf bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Bus als auch über den nahegelegenen Bahnhof, der Sie schnell in die umliegenden Städte bringt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der Nähe. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Minuten entfernt – alles, was Sie für einen komfortablen Alltag benötigen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein sanierungsbedürftiges Haus in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs zu erwerben. Schaffen Sie sich Ihr eigenes Paradies in Leobersdorf und erleben Sie, was es bedeutet, in einem Zuhause zu leben, das Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial dieses einzigartigen Einfamilienhauses!

**KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!**

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Unsere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <9.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap