

**Sanierungsbedürftiges Haus mit Blick auf die Burg und ca. 831m<sup>2</sup> Grund | BK I,II 40% verbaubar | 2 Einheiten möglich**



**Objektnummer: 4167**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Leobendorf
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	498.600,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Rudigier, MBA MSc**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 664 50 28 005  
H +43 664 50 28 005

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

**Sanierungsbedürftiges Haus | ca. 831 m<sup>2</sup> | BK I,II 40% verbaubar | 2 Einheiten möglich | mit Blick auf die Burg:**

Mit einer Fläche von ca. 831m<sup>2</sup> ist dieses Grundstück eine einmalige Gelegenheit, um Ihren Wohntraum wahr werden zu lassen. Das Haus ist unterkellert und sollte vollumfänglich saniert werden. Grundsätzlich ist es jedoch derzeit bewohnbar. Ein Zubau bzw. eine Erweiterung ist aufgrund der Bebauungsbestimmungen möglich: Das Grundstück kann bis zu 40% bebaut werden, die Bauklasse ist I,II. Die Bebauung kann in offener sowie gekuppelter Form erfolgen. Das Grundstück ist angeschlossen und aufgeschlossen.

- **ca. 831m<sup>2</sup> (Straßenfrontbreite ca. 14,7m, Länge ca. 53m)**
- **BK I & II, 40% verbaubar**
- **2 Einheiten möglich**
- **Sanierungsbedürftiges Haus sowie eine alte Garage vorhanden**

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und sichern Sie sich dieses Grundstück in Leobendorf. Hier können Sie Ihren Wohntraum wahr werden lassen und ein Zuhause schaffen, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Worauf warten Sie noch? Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderschöne Grundstück persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem Wohnprojekt zu unterstützen.

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne helfen wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihres Wohntraumes.**

**Kaufpreis: 498.600,- Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap