

**Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit zwei
Wohneinheiten, Garten und Gästehaus – am Ortsrand im
Grünen und dennoch stadtnah**



Objektnummer: 1540

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	221,68 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	51,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	790.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

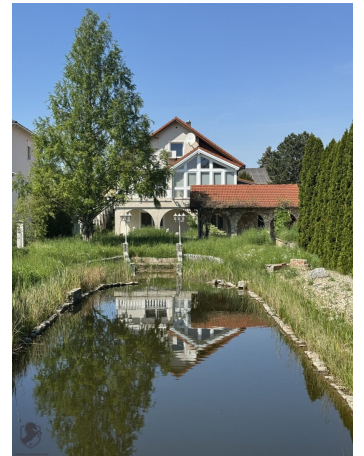
Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

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

















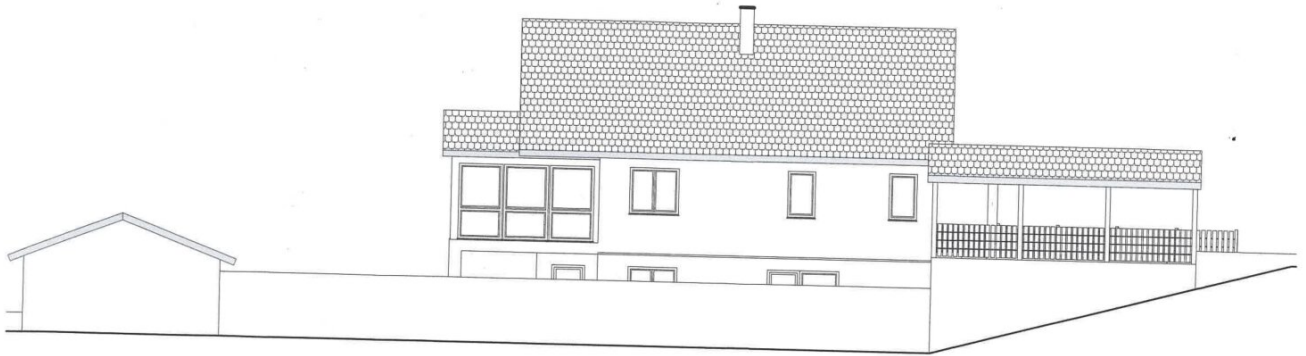




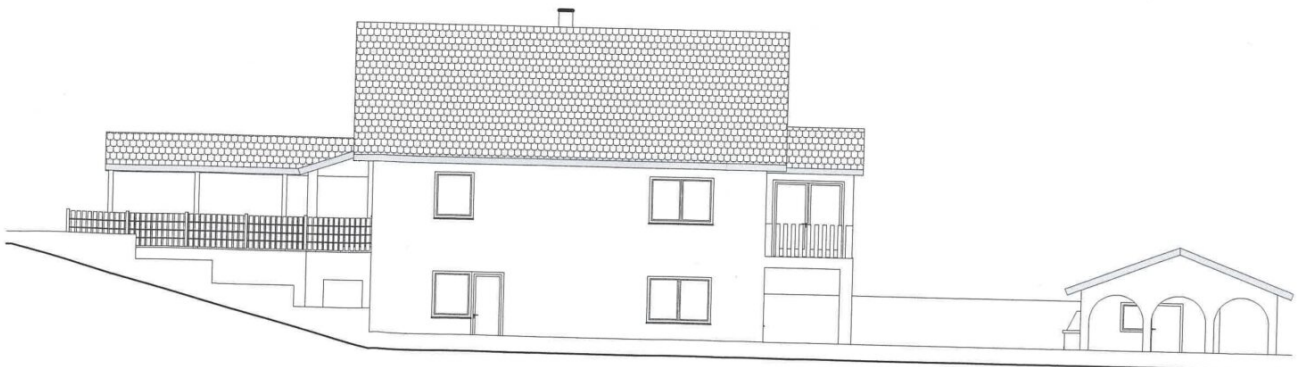




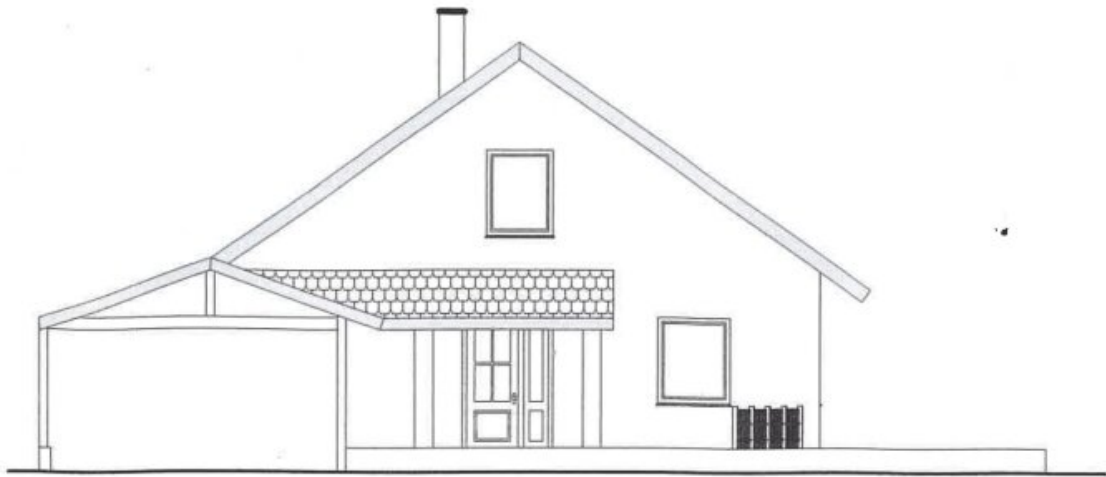




Ansicht - OST



Ansicht - WEST



Ansicht - NORD



Ansicht - SÜD



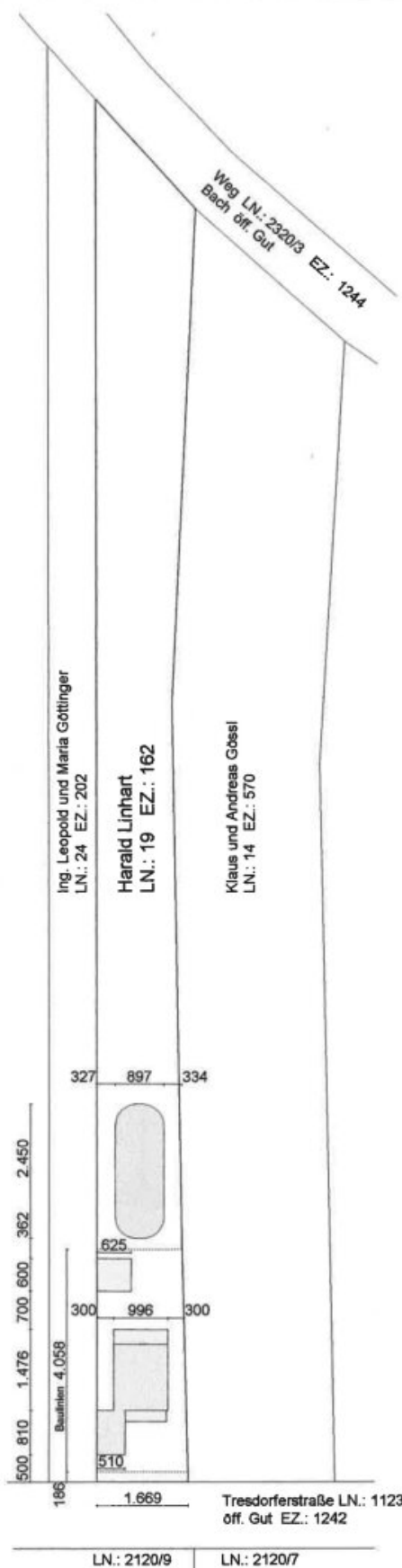


Erddgeschoß





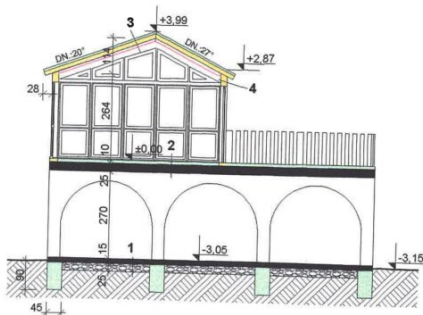
BERESWILL IMMOBILIEN GMBH



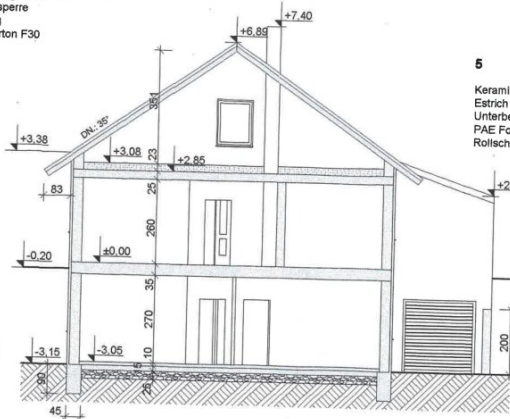
Lageplan

M 1:1000

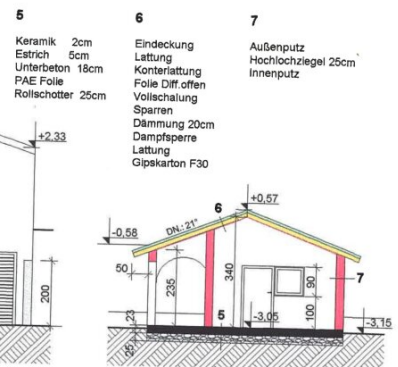




Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Schnitt 3-3



Objektbeschreibung

Dieses charmante und nicht alltägliche Einfamilienhaus bietet ein Wohnkonzept der besonderen Art: Dank des abfallenden Grundstücks verfügt das Gebäude über zwei getrennte Wohneinheiten auf jeweils ebenerdig zugänglichen Geschossen – mit direktem Zugang von der Straße bzw. vom Garten. Beide Ebenen sind als vollwertige Wohnflächen ausgeführt und ermöglichen ein hohes Maß an Flexibilität – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder zur Vermietung.

Das im Jahr **2002** errichtete Haus wurde **2015** vom derzeit im Grundbuch eingetragenen Eigentümer erworben, der leider zwischenzeitlich verstorben ist. Das Objekt steht daher nun zum Verkauf.

Das Gebäude befindet sich in einem soliden Gesamtzustand. Aufgrund des Leerstands sind im Außenbereich einige kleinere Schäden entstanden, die sich mit geringem Aufwand beheben lassen. Das Haus bietet viel Potenzial und wartet darauf, wieder mit Leben gefüllt zu werden.

Besonderheiten des Hauses

- Zwei vollständig ausgestattete Wohneinheiten auf je einem Geschoss – beide mit ebenerdigem Zugang
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten & Wohnen, Vermietung
- Gästehaus („Stüberl“) mit separatem Zugang
- Vollständig eingefriedeter Garten mit schöner Gestaltung und Pflisterelementen
- Lage im Grünen mit direkter Nähe zur Natur – und trotzdem im erweiterten Speckgürtel Wiens

Raumaufteilung & Ausstattung

Oberes Erdgeschoss (110,84 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse & Carport)

- Großzügiger Vorraum mit Garderobe & Zugang zum Stiegenhaus (11,95 m²)
- Offener Wohnbereich mit voll ausgestatteter Küche, Essplatz, Wohnzimmer mit Kachelofen & Ausgang zur Terrasse (49,95 m²)

- Wintergarten mit Holzdecke (17,53 m²)
- Badezimmer mit Whirlpool-Eckbadewanne & Waschmaschinenanschluss (8,45 m²)
- Separates WC mit Handwaschbecken (2,66 m²)
- Schlafzimmer (20,30 m²)
- Terrasse mit kunstvollem Geländer & Granitboden (12,14 m²)
- Carport mit gefliestem Boden (38,37 m²)

Unteres Erdgeschoss (137,13 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse)

- Vorraum mit Garderobe & Verteiler (11,14 m²)
- Küche mit direktem Ausgang in den Garten (17,80 m²)
- Badezimmer mit Dusche & Holzdecke (5,94 m²)
- Separates WC (2,48 m²)
- Großzügiges Schlafzimmer mit Terrassenzugang (31,85 m²)
- Weiteres Zimmer mit Gartenzugang (20,30 m²)
- Abstellraum unter dem Carport – vielseitig nutzbar (33,75 m²)
- Heizraum mit moderner Technik (Therme & Hebeanlage, 8,47 m²)
- Zusätzlicher Abstellraum (ehem. externes Bad) (5,40 m²)
- Terrasse mit Granitfliesen (28,84 m²)

Gästehaus / Stüberl (14,06 m²)

- Kleines, charmantes Nebengebäude mit einem Raum – ideal für Gäste, Büro oder Hobby

Außenbereich

- **Komplett eingefriedetes Grundstück:** stilvoll mit schmiedeeisernem Zaun an der Vorderseite, Maschendrahtzaun im hinteren Bereich
- **Gepflegte Gartenanlage** mit gepflastertem Vorplatz, Zufahrt und Steinplattenwegen
- **Terrassenflächen auf beiden Ebenen** – ideal für Sonnenstunden und gesellige Abende

Fazit

Ein individuelles, gepflegtes Haus mit durchdachtem Raumkonzept, viel Platz, Potenzial und Charme – ideal für Familien, Individualisten oder Anleger. Die besondere Bauweise, das Gästehaus und die naturnahe Lage machen dieses Objekt zu einer echten Rarität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap