

**+++TOP-LAGE+++ in Leobendorf | Sanierungshaus | ca.  
178 m<sup>2</sup> Nutzfläche | Garage | Garten | Fernblick | 40%  
Bebauung möglich BK I,II**



**W**  
**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**

**Objektnummer: 4602**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Leobendorf
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	117,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	178,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 214,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	57,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 660 1993443



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

📞 +43 660 199 34 43

✉️ s.schmidt@w7.immo



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN





W  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

In einer **TOP-Lage von Leobendorf** gelangt dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit viel Potenzial zum Verkauf. Das im Jahr **1961 errichtete Haus** liegt in **leichter Hanglage** und bietet einen **herrlichen Blick über die Umgebung**. Auf dem ca. **520 m<sup>2</sup> großen Grundstück** befinden sich neben dem Wohnhaus auch eine **1977 errichtete Garage** sowie ein liebevoll angelegter Garten mit Terrasse und direktem Zugang ins Grüne.

## Gebäude- und Flächenaufstellung:

- **Baujahr:** ca. 1961
- **Zubau Garage:** 1977
- **Grundstücksgröße:** ca. 520 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 117,52 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 178,94 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** über der Garage, mit direktem Zugang zum Garten
- **Kellergeschoss:** teilweise über Erdgleiche, **2 Räume die bewohnt waren - mit Tageslicht**

Das Haus ist **sanierungsbedürftig**, bietet jedoch eine **solide Bausubstanz** und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für alle, die ein charmantes Eigenheim in Bestlage nach eigenen Vorstellungen adaptieren möchten.

Der Flächenwidmungsplan weist für dieses Grundstück die **Widmung Bauland-Wohngebiet** mit 2 Wohneinheiten aus mit einer **max. Bebauungsdichte von 40%**, **Bauklasse I,II in offener oder gekuppelter Bauweise**.

## Die Aufteilung der einzelnen Geschosse stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoß:

- Raum (über die Garage begehbar) zur Lagerung bzw. als Stauraum - hier befindet sich die Gastherme

- Badezimmer mit Dusche und WC
- 2 Räume die in der Vergangenheit bewohnt waren

Erdgeschoß:

- Großzügiger Windfang
- Vorraum
- Küche mit Sitzecke
- Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse
- Badezimmer mit WC und Badewanne

Obergeschoß/Mansarde:

- 2 Zimmer die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar sind

### ***Highlights:***

- **Traumhafte Aussicht** durch Hanglage
- **Terrasse mit Gartenblick**, direkt über der Garage
- **Ruhige Wohnstraße** in bevorzugter Lage von Leobendorf
- **Gepflegter Garten** mit viel Grün und Gestaltungspotenzial

- **Garage & zusätzlicher Stauraum im Kellerbereich**
- **Zwei teilausgebaute Kellerräume** mit Wohnnutzung in der Vergangenheit

## **Top-Lage in Leobendorf**

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von **Leobendorf** im Bezirk Korneuburg – nur wenige Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die ruhige Hanglage kombiniert **Erholung im Grünen mit urbaner Nähe**:

- **S-Bahn-Station Leobendorf** in wenigen Minuten erreichbar
- **Schnelle Anbindung zur A22 / Donauuferautobahn**
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomie** im Ort und im nahen Korneuburg
- **Ausflugsziel Burg Kreuzenstein**, Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, überzeugen Sie sich von der einmaligen Lage der Liegenschaft und machen Sie Ihren Traum vom Eigenheim wahr.

## **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 399.000,- Verhandlungsbasis**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdata stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@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).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdata anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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>

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 <1.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap