

**Leopoldsdorf/Marchfelde | 3 Zimmer mit Loggia & Fernblick**



**Objektnummer: 1448**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnstraße 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 59,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	199,84 €
Heizkosten:	97,00 €
USt.:	35,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Resch**









**BÜRO** 22

Immobilienvermittlung neu **er** leben

0 1 2 3 4 5

# Objektbeschreibung

Das **Wichtigste** auf einen Blick:

- Ruhige Lage am Ortsrand von Leopoldsdorf im Marchfelde mit wunderbarem Fernblick
- Sanierungsbedürftig, 5. Liftstock, 78,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. 5,5 m<sup>2</sup> Loggia, PKW Abstellplatz
- Vorraum, 3 Zimmer, Extra Küche, Bad, WC, Abstellraum, Loggia mit Ost-Ausrichtung
- Betriebskosten p.m. EUR 219,82 (inkl. USt), Rücklage p.m. EUR 70,56, Sanierungsdarlehen p.m. EUR 83,24
- Heizung und Warmwasser über Gas-Zentralheizung (aktuell p.m. EUR 69,84 und EUR 42,68)
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=NpRyEvWgW7y>

Die **ausführliche Beschreibung**:

Das Mitte der 1980er Jahre errichtete **Wohnhaus** liegt direkt an der Bahnstraße am Ortsrand von Leopoldsdorf im Marchfelde. Es wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem guten, dem Alter entsprechenden Zustand. Die Anlage bietet einen Lift, eine Waschküche mit Trockenraum sowie gepflegte Allgemeinflächen. Das noch bestehende Sanierungsdarlehen läuft bis 2034, kann aber auf Wunsch auch vorzeitig abgelöst werden.

Die **Eigentumswohnung** befindet sich im 5. Liftstock und überzeugt mit einem funktionalen Grundriss: Auf rund 78,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive einer ostseitigen Loggia erwarten Sie ein zentraler Vorraum, drei separat begehbarer Zimmer, eine Extra-Küche mit Fenster, Bad, WC und Abstellraum. Von der Loggia aus eröffnet sich ein weiter Blick über das Marchfeld, zugeordnet sind ein großes Kellerabteil (ca. 5,25 m<sup>2</sup>) sowie ein PKW-Abstellplatz im Freien.

Die Wohnung ist - mit Ausnahme der Küche - bereits vollständig geräumt und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Renovierungsbedarf besteht hinsichtlich der Oberflächen – Böden, Wände, Decken – das Bad, das WC und die Küche bieten sich für eine

Modernisierung an. Käufer mit dem Wunsch nach individueller Gestaltung finden hier eine ideale Basis, um ihre eigenen Wohnvorstellungen umzusetzen.

Wer die Nähe zu Wien sucht, aber **lieber im Grünen lebt**, wird hier fündig. Die Bahnstraße markiert den ruhigen Ortsrand mit weitem Blick ins Marchfeld. In wenigen Minuten ist der Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf (ca. 3 km) mit Auto oder Rad erreichbar – von dort bestehen regelmäßige Verbindungen nach Wien (Praterstern in ca. 35–45 Minuten). Mit dem Auto erreicht man die Wiener Stadtgrenze in etwa 20–25 Minuten. Die Nahversorgung ist gesichert, für größere Einkäufe empfiehlt sich ein Auto – dafür genießt man hier Ruhe und Weitblick.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.750m  
Apotheke <175m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <125m  
Schule <475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m  
Bäckerei <9.000m

### **Sonstige**

Post <1.050m  
Geldautomat <825m  
Bank <825m  
Polizei <1.100m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Bahnhof <1.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap