Raum zum Leben. Ruhe zum Ankommen. Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in stadtnaher Grünruhelage!



Objektnummer: 6674/231

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: **Zustand:**

Wohnfläche: Zimmer:

Bäder:

WC: Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

2100 Korneuburg

1969 Neuwertig 80,54 m²

3 1

B 43,20 kWh / m² * a

C 1,48

269.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH Dr.-Karl-Lueger-Platz 5 1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

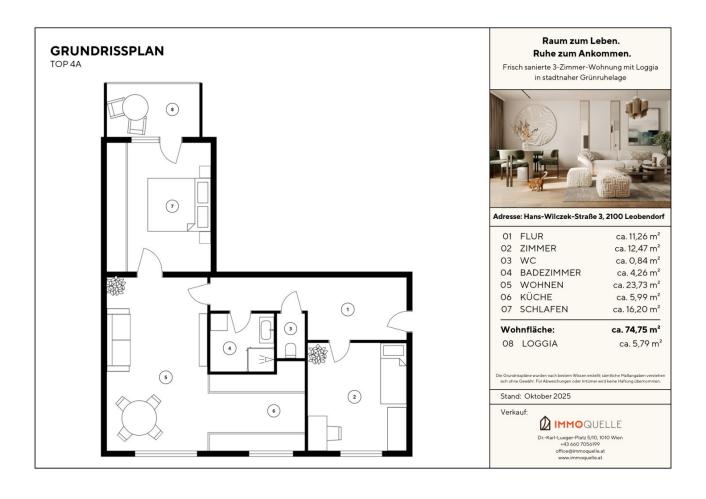












Objektbeschreibung

Raum zum Leben. Ruhe zum Ankommen.

Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in stadtnaher Grünruhelage

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort – einer charmanten, frisch sanierten Wohnung im Herzen von Leobendorf. Hier treffen durchdachter Grundriss, moderne Ausstattung und naturnahe Lebensqualität aufeinander und formen ein Zuhause, das sowohl funktional als auch emotional überzeugt.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoß eines gepflegten Hauses und wird noch in diesem Jahr 2025 umfassend kernsaniert – inklusive neuer Sicherheitstür, hochwertiger Böden und erneuerter Haustechnik. Mit rund 80,5 m² Wohnfläche (inkl. verglaster Loggia) erwartet Sie ein Ort, der modernes Wohnen mit Behaglichkeit verbindet.

Zuhause mit Raumgefühl

Schon beim Betreten fällt die klare Struktur der Wohnung ins Auge: Der zentrale Vorraum erschließt alle Räume und sorgt für kurze Wege im Alltag. Gleich rechts befindet sich ein elegantes Badezimmer mit begehbarer Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Daneben ein separates WC – dezent positioniert für maximale Privatsphäre.

Der Wohn-Essbereich (ca. 23,7 m²) ist das Herzstück des Zuhauses: Offen gestaltet, lichtdurchflutet und mit direktem Übergang zur modernen Küche samt praktischer Speis. Hier genießen Sie Kochen und Zusammensein in einem harmonischen Ambiente. Zwei weitere Zimmer – eines davon mit direktem Zugang zur vollverglasten Loggia – bieten Platz für Rückzug, Homeoffice oder Kinderzimmer.

Die Loggia – Ihr Freiluftzimmer im Alltag

Die ca. 5,8 m² große, verglaste Loggia ist direkt ans Schlafzimmer angebunden und wird rasch zu Ihrem Lieblingsplatz: Ob sonniger Frühstücksort oder ruhiger Abendplatz – hier lebt sich's mit Leichtigkeit.

Technik & Komfort auf dem neuesten Stand

Die Wohnung ist mit modernen Kunststofffenstern mit Mehrfachverglasung ausgestattet, beheizt wird über eine zentrale Gasheizung mit Radiatoren. Vinyl- und Fliesenböden sorgen für angenehmes Wohngefühl. Zur Wohnung gehört außerdem ein praktisches Kellerabteil – zusätzlich stehen im Haus Kinderwagen- und Fahrradräume zur Verfügung.

Lagevorteile, die überzeugen

Die Hans-Wilczek-Straße liegt in einer ruhigen Seitenstraße – eingebettet in eine lebenswerte Gemeinde, nur 10 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Leobendorf punktet mit hoher Wohnqualität: Alle Nahversorger, Ärzte, Banken und Cafés sind fußläufig erreichbar. Bildungseinrichtungen – von Kindergarten bis Musikschule – sind direkt im Ort angesiedelt. Für Freizeit sorgen Sportvereine, Heurige und Veranstaltungen im nahegelegenen Grunerhof.

Dank Bahnstation in der Nähe und perfekter Anbindung zur A22 erreichen Sie sowohl Wien als auch das nahe Korneuburg in wenigen Minuten.

Diese Wohnung ist ideal für junge Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die modernen Komfort in grüner Umgebung schätzen – mit dem Extra an Lebensqualität und Stadtnähe. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser durchdachten Wohnperle!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und

Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.000m Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <7.500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap