Wo Alltag zur Auszeit wird - Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in grüner Ruhelage

Objektnummer: 6674/259

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1969
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	78,36 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	4
Heizwärmebedarf:	B 43,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	269.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

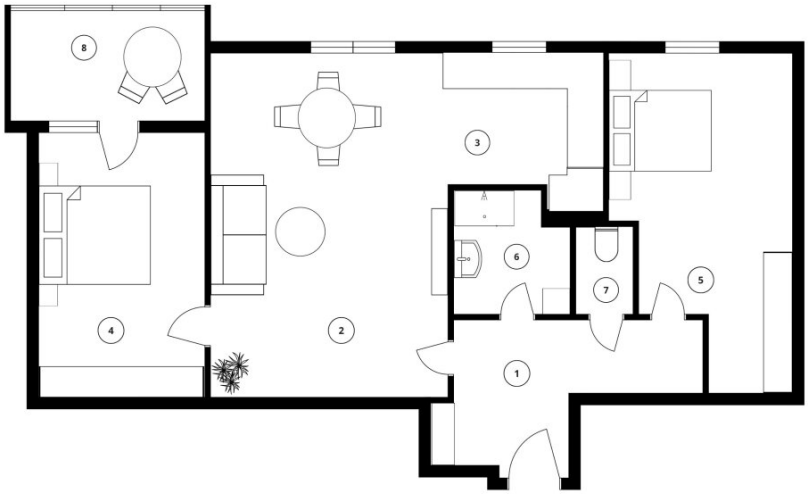
IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

GRUNDRISSPLAN

TOP 4B



Wo Alltag zur Auszeit wird

Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in grüner Ruhelage in Leobensdorf

Adresse: Hans-Wilczek-Straße 3, 2100 Leobendorf

01	FLUR	ca. 6,36 m²
02	WOHNEN	ca. 24,02 m²
03	KOCHEN/ESSEN	ca. 7.21 m²
04	SCHLAFEN	ca. 12,40 m²
05	SCHLAFEN	ca. 17,17 m²
06	BADEZIMMER	ca. 4,24 m²
07	WC	ca. 1,17 m²
Wohnfläche:		**ca. 72,57m²**
08	TERRASSE	ca. 5,79 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Dezember 2025

Verkauf:

IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Wo Alltag zur Auszeit wird

Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in grüner Ruhelage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem Ort, der Ruhe ausstrahlt und Raum schafft. Diese Wohnung in der Hans-Wilczek-Straße bietet nicht nur eine **funktionale Raumaufteilung**, sondern auch helle Räume mit **südöstlicher Ausrichtung** - ideal für Menschen, die Wert auf Ruhe, Licht und Qualität legen.

Mit rund 78,36 m² Wohnfläche und einer sonnigen Loggia mit ca. 5,8 m² verbindet diese Wohnung modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. Der zentral gelegene Vorraum schafft Struktur und kurze Wege - alle Räume sind von hier aus zugänglich. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück des Zuhauses und lädt ein zu Alltag mit Leichtigkeit. Zwei weitere Zimmer sind flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice - ermöglichen individuelle Lebensentwürfe. Ein modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche, ein separates WC sowie neue Böden und Haustechnik runden das Gesamtbild ab.

Besonders angenehm ist die Loggia, die direkt von einem der Schlafzimmer aus zugänglich ist. Durch ihre südöstliche Ausrichtung genießt man hier bereits am Morgen Sonne und Licht - ideal für ein Frühstück oder eine kleine Auszeit unter der Woche.

Die Wohnung wurde **2025 kernsaniert**: inklusive neuer Sicherheitstür, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, moderner Gaszentralheizung mit Radiatoren sowie stilvollen Eichenparkett - und Fliesenböden. Nun freut sie sich auf ihren Erstbezug - und darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Zur Einheit gehört ein eigenes Kellerabteil. Darüber hinaus stehen im Haus Gemeinschaftsräume für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung.

Optional kann ein Garagenstellplatz direkt beim Haus zum Preis von 15.000 € erworben werden - eine praktische Ergänzung für alle, die Wert auf Komfort und Sicherheit legen.

Zusätzlich besteht die **seltene Möglichkeit**, auch die benachbarte Wohnung Top 4A zu kaufen. Beide Wohnungen sind ab sofort zum Kauf erhältlich und können auf Wunsch als Paket erworben werden. Diese Kombination bietet sich ideal an für Familien, die gemeinsam wohnen möchten oder als attraktive Anlageform.

Attraktive Kapitalanlage mit überdurchschnittlicher Rendite

Diese Wohnung eignet sich nicht nur hervorragend zur Eigennutzung, sondern stellt auch eine ausgezeichnete Kapitalanlage dar. Basierend auf aktuellen Marktmieten in Leobendorf lässt

sich eine Bruttorendite von ca. 5,76 % und eine Nettorendite von ca. 4,02 % erzielen - deutlich über dem österreichischen Durchschnitt von 3,7 %. Im Vergleich zu klassischen Kapitalmarktanlagen wie Anleihen oder Sparbüchern bietet diese Immobilie eine signifikant höhere Verzinsung bei gleichzeitig stabiler Wertentwicklung. Die Kombination aus Erstbezug nach Kernsanierung, niedrigen Heizkosten dank Energieausweis Klasse B und der attraktiven Lage macht diese Wohnung zu einem idealen Investment für langfristig orientierte Anleger.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

Rechtshinweis

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Inserat 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. Wir sind als Doppelmakler für Verkäufer und Käufer tätig. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird ausdrücklich hingewiesen.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. 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. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.

© Copyright 2025 / Urheberrecht 2025

Die von der IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

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