

**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

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Leobendorf
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	78,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	261.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,36 €
<b>Heizkosten:</b>	66,56 €
<b>USt.:</b>	33,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

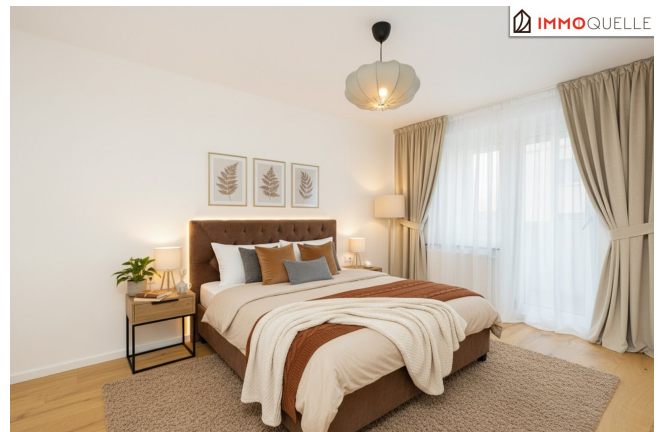
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

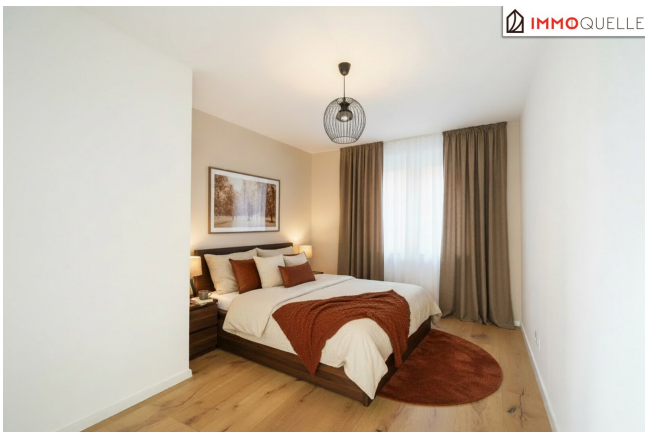
## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

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



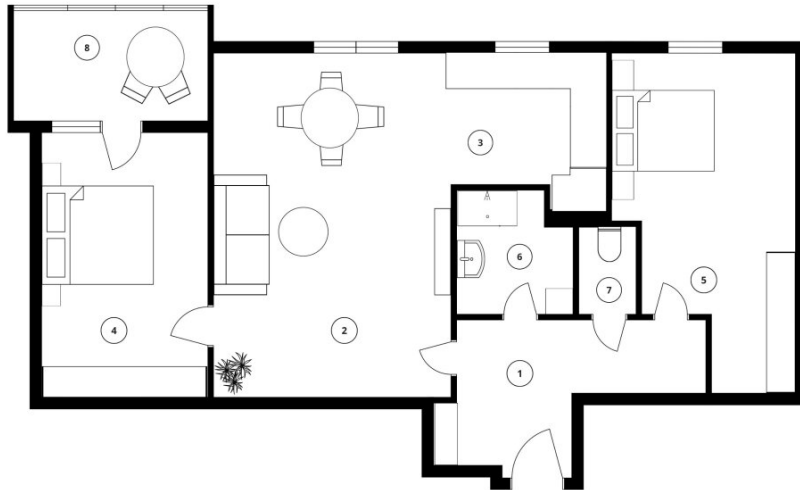






## GRUNDRISSPLAN

TOP 4B



### Wo Alltag zur Auszeit wird

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



Adresse: Hans-Wilczek-Straße 3, 2100 Leobendorf

01 FLUR	ca. 6,36 m <sup>2</sup>
02 WOHNEN	ca. 24,02 m <sup>2</sup>
03 KOCHEN/ESSEN	ca. 7,21 m <sup>2</sup>
04 SCHLAFEN	ca. 12,40 m <sup>2</sup>
05 SCHLAFEN	ca. 17,17 m <sup>2</sup>
06 BADEZIMMER	ca. 4,24 m <sup>2</sup>
07 WC	ca. 1,17 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 72,57m<sup>2</sup>

08 TERRASSE	ca. 5,79 m <sup>2</sup>
-------------	-------------------------

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:



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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer sonnigen Loggia mit ca. 5,8 m<sup>2</sup> 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 begehbare 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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m



Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap