

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



Objektnummer: 6674/261

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	78,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	4
Heizwärmebedarf:	B 43,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Gesamtmiete	1.291,80 €
Kaltmiete (netto)	1.067,00 €
Kaltmiete	1.291,80 €
Betriebskosten:	224,80 €
Provisionsangabe:	

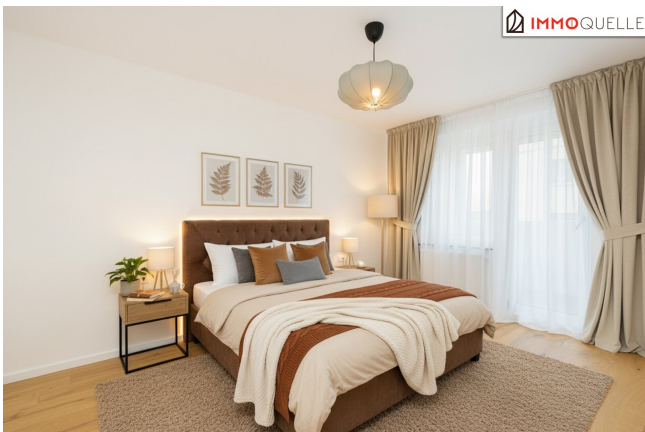
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

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

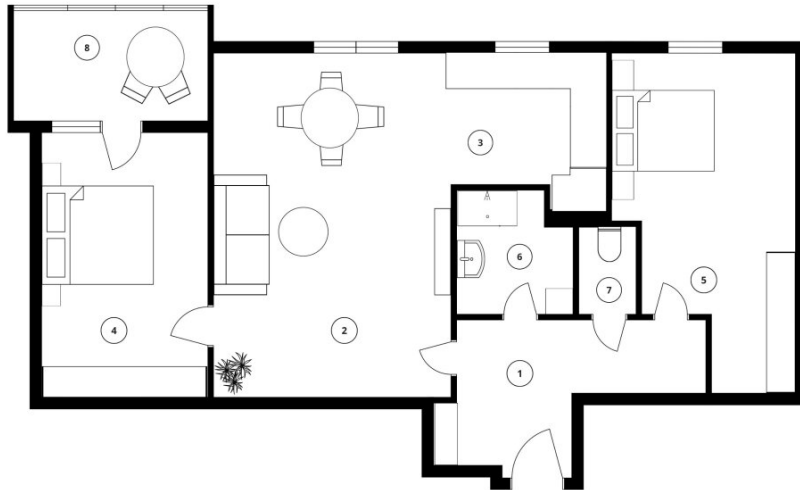






GRUNDRISSPLAN

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 ²
02 WOHNEN	ca. 24,02 m ²
03 KOCHEN/ESSEN	ca. 7,21 m ²
04 SCHLAFEN	ca. 12,40 m ²
05 SCHLAFEN	ca. 17,17 m ²
06 BADEZIMMER	ca. 4,24 m ²
07 WC	ca. 1,17 m ²

Wohnfläche: ca. 72,57m²

08 TERRASSE	ca. 5,79 m ²
-------------	-------------------------

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.

Auf rund 78,36 m² Wohnfläche entsteht ein modernes Wohngefühl. Die Loggia mit etwa 5,8 m² erweitert den Wohnraum - ein Ort für sonnige Frühstücke, ruhige Momente oder eine kleine Auszeit vom Alltag.

Ein praktisch geschnittener Vorraum verbindet alle Bereiche der Wohnung miteinander. Von hier aus sind alle Räume separat begehbar - eine klare Struktur, die den Alltag erleichtert und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Der offene Wohn- und Essbereich schafft ein kommunikatives Herzstück: Hier gehen Kochen, Essen und Wohnen fließend ineinander über. Die helle Küche mit zwei Fenstern ist funktional geplant und bietet viel Stauraum sowie angenehmes Tageslicht - ideal für entspannte Kochabende oder das erste Frühstück bei aufgehender Sonne.

Das erste Zimmer umfasst etwa 17 m² und überzeugt durch seine klare Form und helle Atmosphäre. Es bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - etwa als Homeoffice, Kinderzimmer oder stilvolles Gästezimmer. Die Größe und der Zuschnitt lassen individuelle Einrichtungsideen zu und machen den Raum zu einem funktionalen Begleiter im Alltag.

Das zweite Zimmer eignet sich ideal als **ruhiges Schlafzimmer mit Loggiazugang**. Die Südost-Ausrichtung sorgt schon am Morgen für sanftes Licht und ein Gefühl von Weite. Der direkte Zugang zur sonnigen Loggia macht diesen Raum zu einem besonderen Rückzugsort - ob für einen Kaffee am frühen Vormittag oder entspannte Minuten zwischendurch.

Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, eleganten Fliesen, einem Waschmaschinenanschluss und einem beleuchteten Spiegel ausgestattet. Ein separates WC ergänzt den durchdachten Grundriss.

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.

Interesse geweckt?

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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