

**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

<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 43,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,48
<b>Gesamtmiete</b>	1.291,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.067,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.291,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

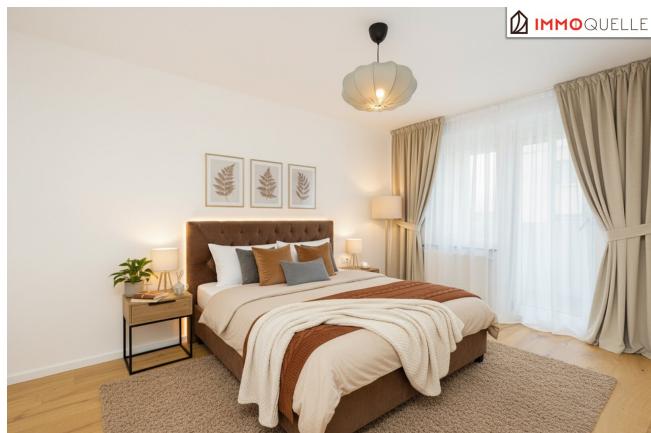
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

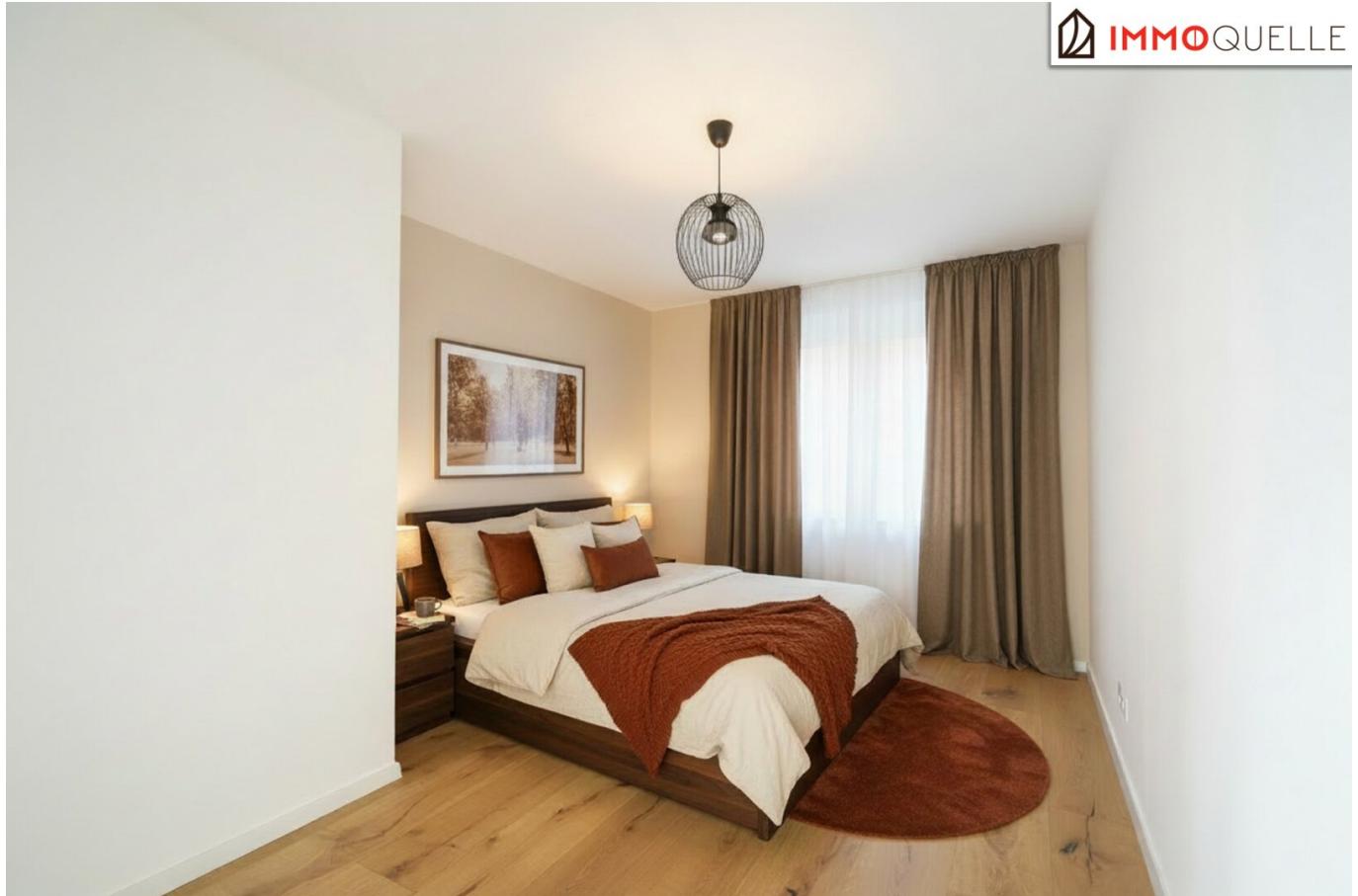
## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

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

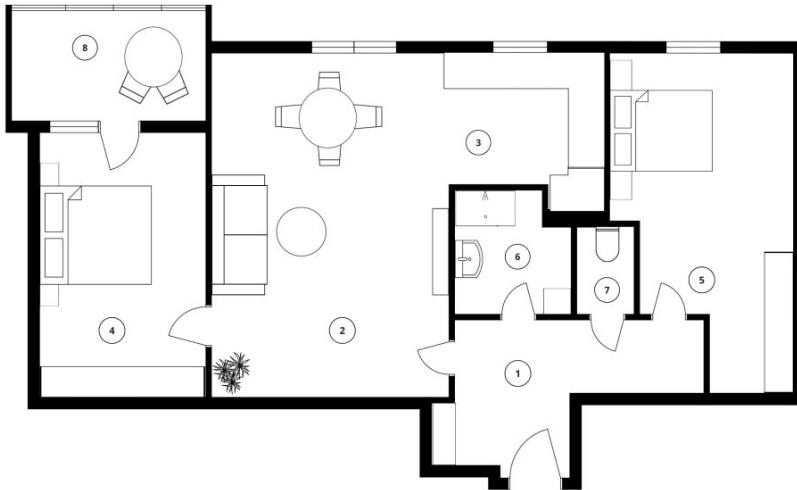






## GRUNDRISSPLAN

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 <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. 72,57 m<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:

 **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein modernes Wohngefühl. Die Loggia mit etwa 5,8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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