

Wohnen in Grünruhelage – Bestandshaus mit viel Potenzial



Objektnummer: 5061

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	319.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 676 91 35 489



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Leobendorf. Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse und bietet auf einem ca. **522 m²** **großen Grundstück** viel Platz für Gartenliebhaber und Familien, die ihren Wohntraum individuell gestalten möchten.

Die Wohnfläche beträgt ca. **100 m²**, verteilt auf **3 Ebenen** (Keller, Erdgeschoss mit Wintergarten und Obergeschoss). Der lichtdurchflutete **Wintergarten** sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne.

Ob als **Sanierungsprojekt** oder Grundlage für einen **Neubau** – dieses Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten, Ihre eigenen Ideen zu verwirklichen.

Highlights:

- Ruhige Sackgasse in schöner Wohngegend
- Grundstück ca. 522 m²
- Wohnfläche ca. 100 m²
- 3 Ebenen inkl. Keller
- Wintergarten
- Großer Garten
- Sanierungsbedürftig – ideal für Handwerker oder Individualisten

Nutzen Sie die Gelegenheit und informieren Sie sich über dieses attraktive Immobilienangebot.

Ein vollständiges Exposé mit Adresse, Plänen und weiteren Unterlagen stelle ich Ihnen gerne per E-Mail zur Verfügung – senden Sie mir dazu bitte Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Auf Wunsch beraten wir Sie auch hinsichtlich einer passenden Finanzierung.

Kaufpreis: € 319.800,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Kontakt:

Maximilian Fidler, MA

Mobil: +43 676 / 91 35 489

E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Auch abends, an Wochenenden oder Feiertagen können Termine stattfinden.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert

Falls Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen möchten oder jemanden kennen, der daran interessiert ist, nehmen Sie gerne Kontakt auf. Für erfolgreiche Empfehlungen zahlen wir bis zu 2.500 Euro.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap