

## Wohnen in Grünruhelage – Bestandshaus mit viel Potenzial



**Objektnummer: 5061**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Leobendorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 325,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,66
<b>Kaufpreis:</b>	319.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Maximilian Fidler MA**  
☎ +43 676 9135 489  
✉ [m.fidler@w7.immo](mailto:m.fidler@w7.immo)

**WOLKE7  
IMMOBILIEN**

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**



## 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück** viel Platz für Gartenliebhaber und Familien, die ihren Wohnraum individuell gestalten möchten.

Die Wohnfläche beträgt ca. **100 m<sup>2</sup>**, 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
- Grundstücksgröße **ca. 522 m<sup>2</sup> (ca. 13x40 Meter)** - Laut Gemeinde Leobendorf sind auf dem Grundstück eine Bebauung von **bis zu 40 % in offener oder gekoppelter Bauweise gemäß zweiter Bauklasse** sowie die Errichtung von bis zu **zwei Wohneinheiten** zulässig
- Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- 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](mailto:m.fidler@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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>

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