Eckreihenhaus – Ziegelmassivbau – Architekturjuwel



Objektnummer: 83858

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Loibl-Straße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	104,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

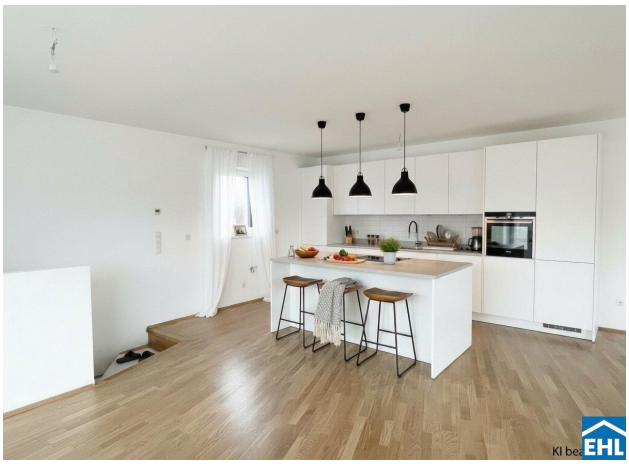


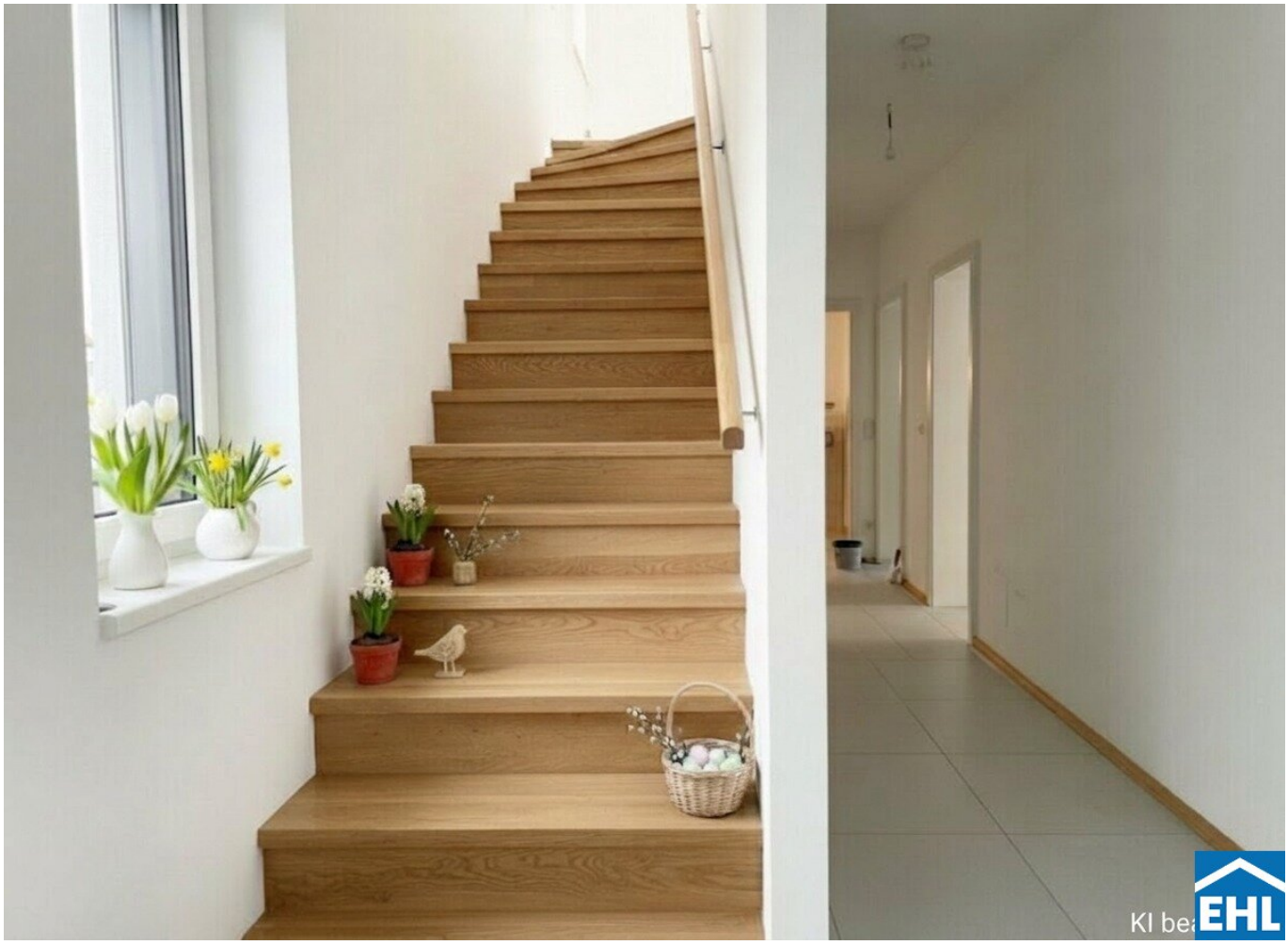
Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

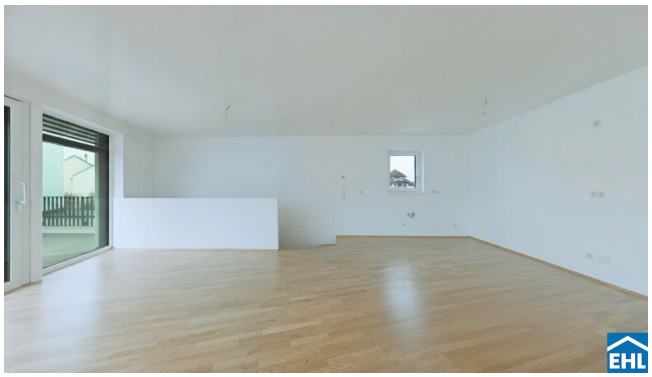
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien


Grundstück kann
gekauft werden –
auch später!
EHL


EHL

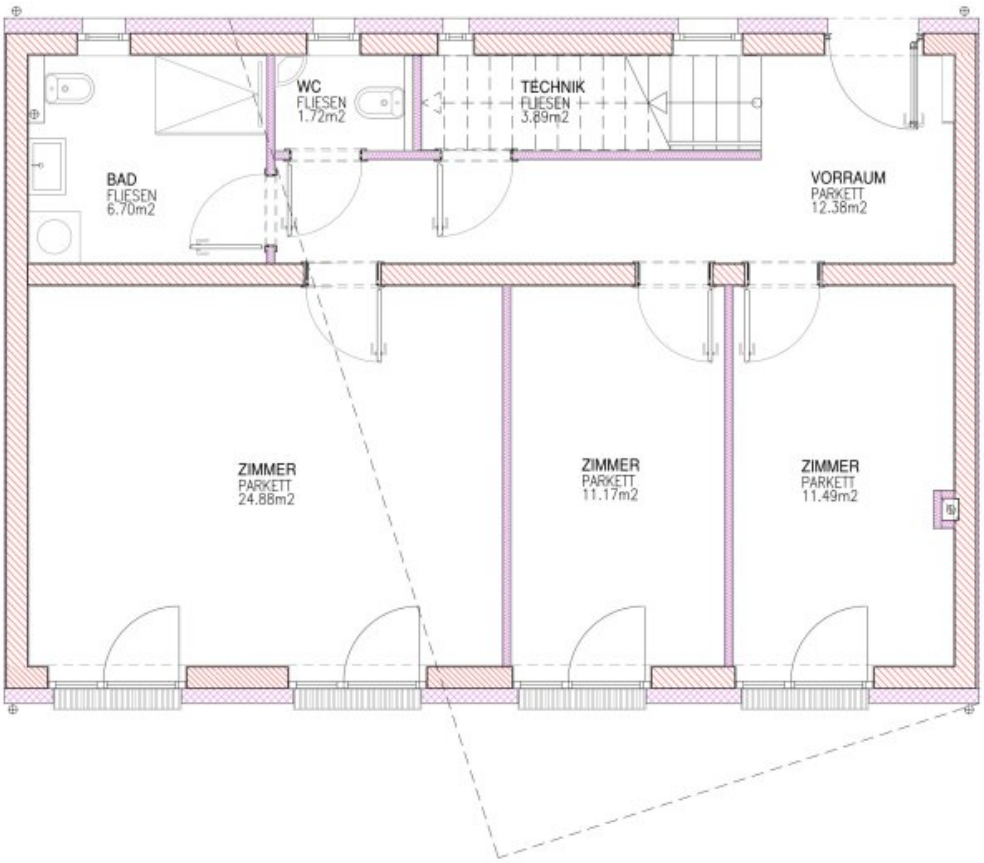

EHL





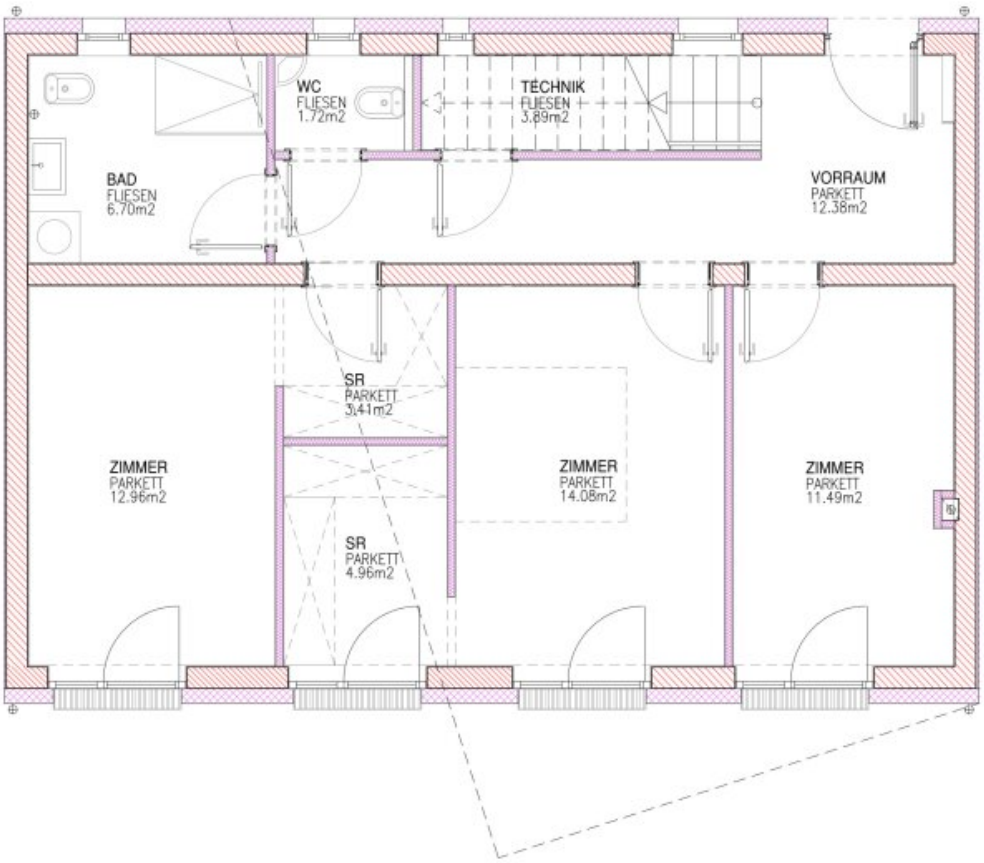



KI bea
EHL



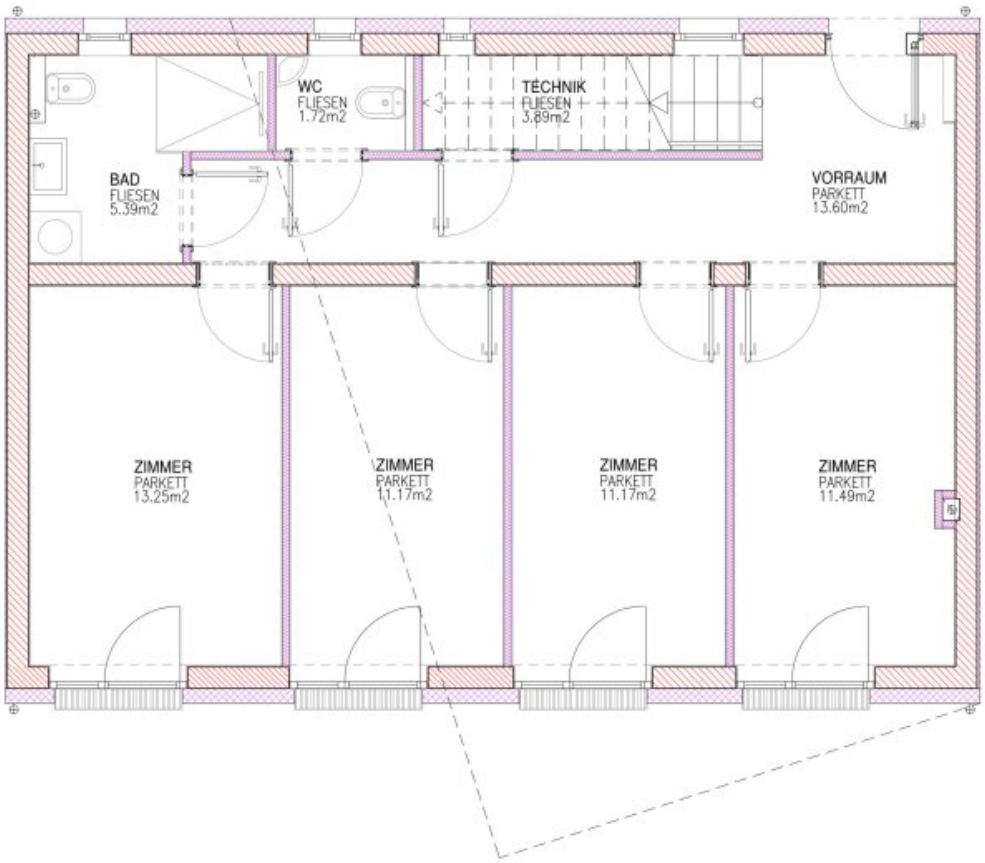
VERKAUFSPLAN

VORABZUG	Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg
PLANVERFASSER: green urban living ZT GmbH radetzkystraße 11/5, 1030 wien	PLANINHALT: BAUTEIL A2 ERDGESCHOSS Var2
GEZ: BM	PLAN-Nr: 2 5 0 3 5 VP 006
LOEBUS.AT radetzkystrasse 11/5, 1030 WIEN, +43 (0)664 634 18 53 e-mail: loebus@loebus.at	PL.GR A3 / DATUM 09.10.25



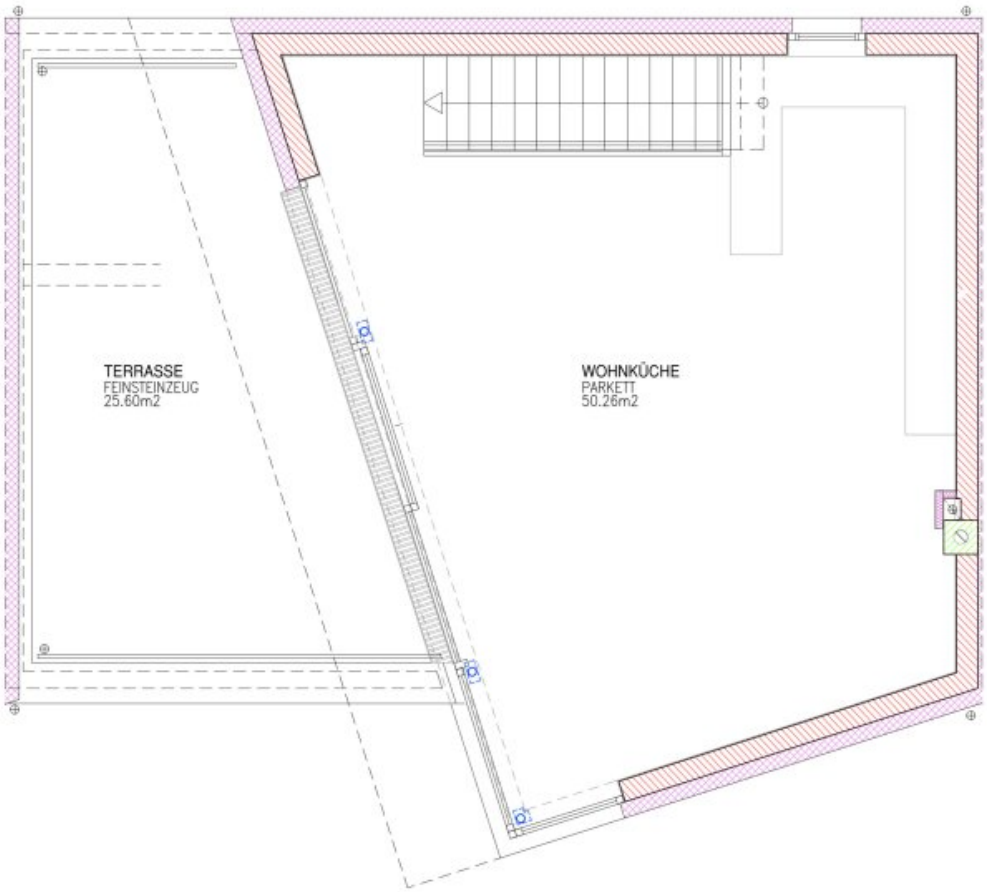
VERKAUFSPLAN

VORABZUG	Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg
PLANVERFASSER: green urban living ZT GmbH radetzkystraße 11/5, 1030 wien	PLANINHALT: BAUTEIL A2 ERDGESCHOSS Var1
GEZ: BM	PLAN-Nr: 2 5 0 3 5 VP 002
LOEBUS.AT radetzkystrasse 11/5, 1030 WIEN, +43 (0)664 634 18 53 e-mail: loebus@loebus.at	PL.GR A3 / DATUM 09.10.25



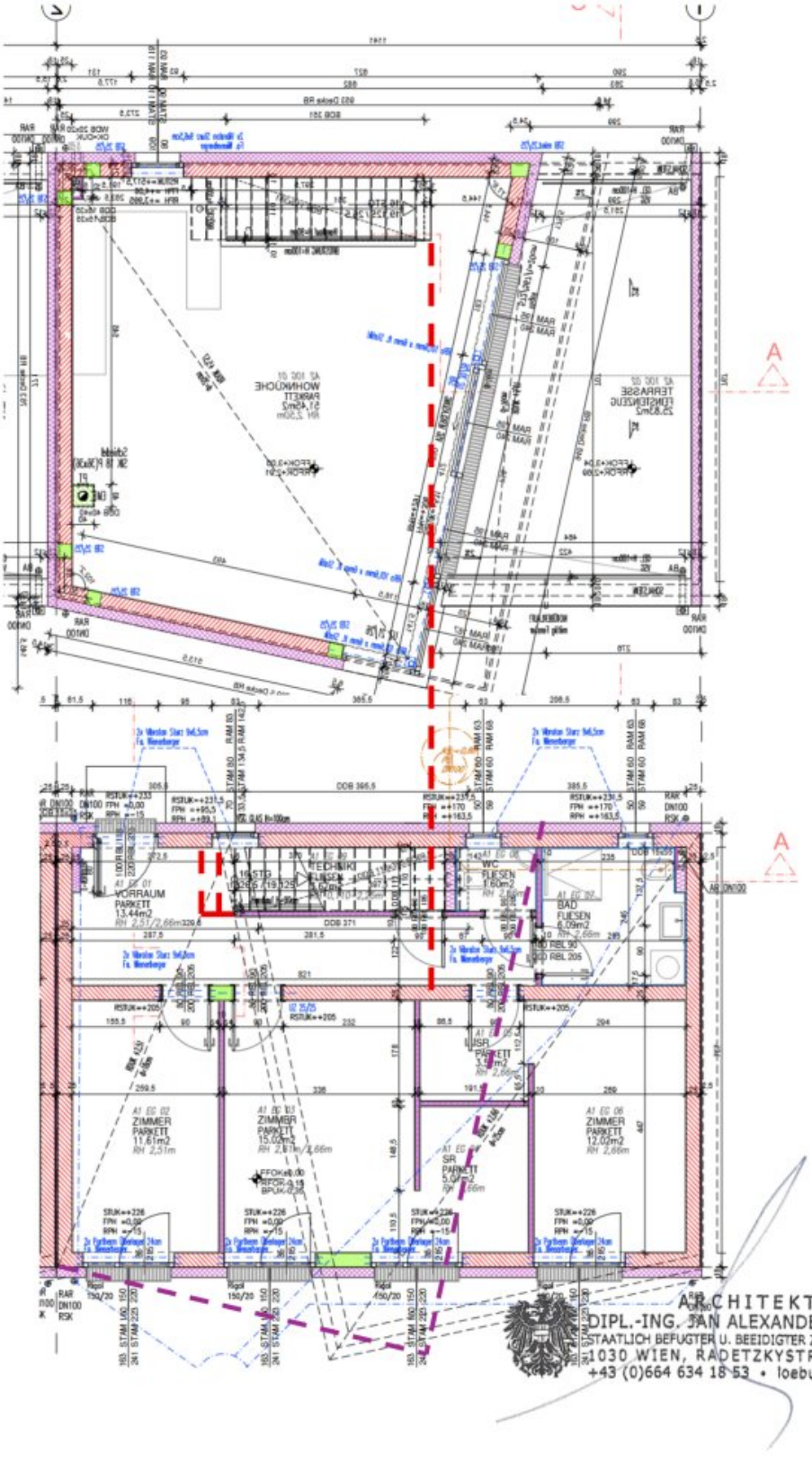
VERKAUFSPLAN

VORABZUG	Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg
PLANVERFASSER: green urban living ZT GmbH radetzkystraße 11/5, 1030 wien	PLANINHALT: BAUTEIL A2 ERDGESCHOSS Var3
GEZ: BM	PLAN-Nr: 2 5 0 3 5 VP 008
LOEBUS.AT radetzkystrasse 11/5, 1030 WIEN, +43 (0)664 634 18 53 e-mail: loebus@loebus.at	PL.GR A3 / DATUM 09.10.25



VERKAUFSPLAN

VORABZUG	Leopold-Loibl Straße 27, 2100 Korneuburg
PLANVERFASSER: green urban living ZT GmbH radetzkystraße 11/5, 1030 wien	PLANINHALT: BAUTEIL A2 1.STOCK
GEZ: BM	PLAN-Nr: 2 5 0 3 5 VR 004
LOEBUS.AT radetzkystrasse 11/5, 1030 WIEN, +43 (0)664 634 16 53 e-mail: loebus@loebus.at	PL.GR A3 / DATUM 09.10.25


ARCHITEKT
DIPL.-ING. JAN ALEXANDER LOEBUS
STAATLICH BEFUGTER U. BEEIDIGTER ZIVILTECHNIKER
1030 WIEN, RADETZKYSTRASSE 11/5
+43 (0)664 634 18 53 • loebus@lo
EHL

Objektbeschreibung

Stilvolles Reihenhaus in ruhiger Lage von Korneuburg – Qualität trifft Komfort

Inmitten einer charmanten Wohngegend in der Leopold-Loibl-Siedlung in Korneuburg erwartet Sie dieses hochwertig ausgeführte Eckreihenhaus in Ziegelmassivbauweise. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und einer ausgezeichneten Infrastruktur, genießen Sie hier rund 117 m² Wohnfläche auf zwei durchdacht gestalteten Etagen – ideal für Familien und alle, die modernen Wohnkomfort schätzen.

Das Haus 3 - direkt angrenzend am neuen Biosphärenpark

Der neue Park schafft ein besonderes Plus an Lebensqualität: mit direktem Blick in die großzügige Grün- und Naturflächen. Gleichzeitig sorgen die naturnahe Gestaltung und vielfältige Bepflanzung für ein angenehmeres Mikroklima, mehr Frischluft und wertvolle Abkühlung an heißen Sommertagen.

Geschützte Natur- und Ruhezonen bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und schaffen ein grünes, erholsames Wohnumfeld. Themenwege und naturpädagogische Angebote machen den Park besonders attraktiv. So verbindet sich naturnahes Wohnen mit Erholung, Klimaschutz und hoher Aufenthaltsqualität.

Gleichzeitig verbessert der Park das städtische Mikroklima, fördert die Frischluftzufuhr und bildet eine schützende Pufferzone zwischen Landwirtschaft und Wohngebiet.

Erdgeschoss: Rückzugsort mit Gartenanschluss

Drei helle, nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer bieten direkten Zugang zum Garten und schaffen eine lichtdurchflutete, freundliche Wohnatmosphäre – perfekt für entspannte Morgenstunden.

Obergeschoss: Offenes Wohnen mit Stil

Die großzügige Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen ein. Hier verschmelzen Wohnqualität und Gemütlichkeit zu einem idealen Lebensmittelpunkt für die ganze Familie. Das Badezimmer ist modern ausgestattet – mit eleganten Armaturen und stilvollen Keramiken.

Hochwertige Ausstattung mit Weitblick

- Luft/Wasser-Wärmepumpe für nachhaltige Energieversorgung
- Vorbereitung für PV-Anlage und Klimaanlage
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Raffstores
- Edler Parkettboden in allen Wohnräumen
- Große Panorama-Glas-Schiebetür zur Terrasse
- Stellplatz direkt vor dem Haus (EUR 15.000,–)

Lage mit Lebensqualität

Die ruhige, grüne Umgebung punktet mit Naherholungsgebieten, Parks und guter öffentlicher Anbindung nach Wien. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar – ideal für den Alltag mit Kindern.

Baurecht mit Zukunft und späterer Kauf des Grundstückes möglich!

Das Grundstück wird im rollierenden Baurecht auf jeweils 99 Jahre vergeben. Mit einem geringen monatlichen Pachtzins von nur EUR 342,- bietet dieses Objekt ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis bei gleichzeitig langfristiger Nutzungssicherheit. Für die Pacht ist eine Indexierung vereinbart. Auf Wunsch kann das Grundstück auch im Nachhinein erworben werden, so haben Sie maximale Flexibilität und Sicherheit.

Voraussichtliche Fertigstellung: Anfang 2027

Provision: 3 % Käuferprovision

Hinweis: Fotos zeigen ein bestehendes Reihenhaus aus der letzten Bauphase (Symbolfoto)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.250m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Klinik <5.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <7.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.750m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.