

## **Wohnen, wo Ruhe auf Design trifft - mit Wienblick UND Waldblick**



**Objektnummer: 4195**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Leobendorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	212,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

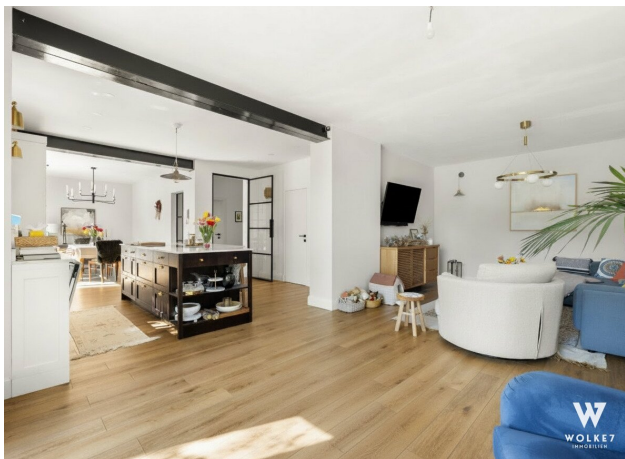
**Daniel Rudigier, MBA MSc**

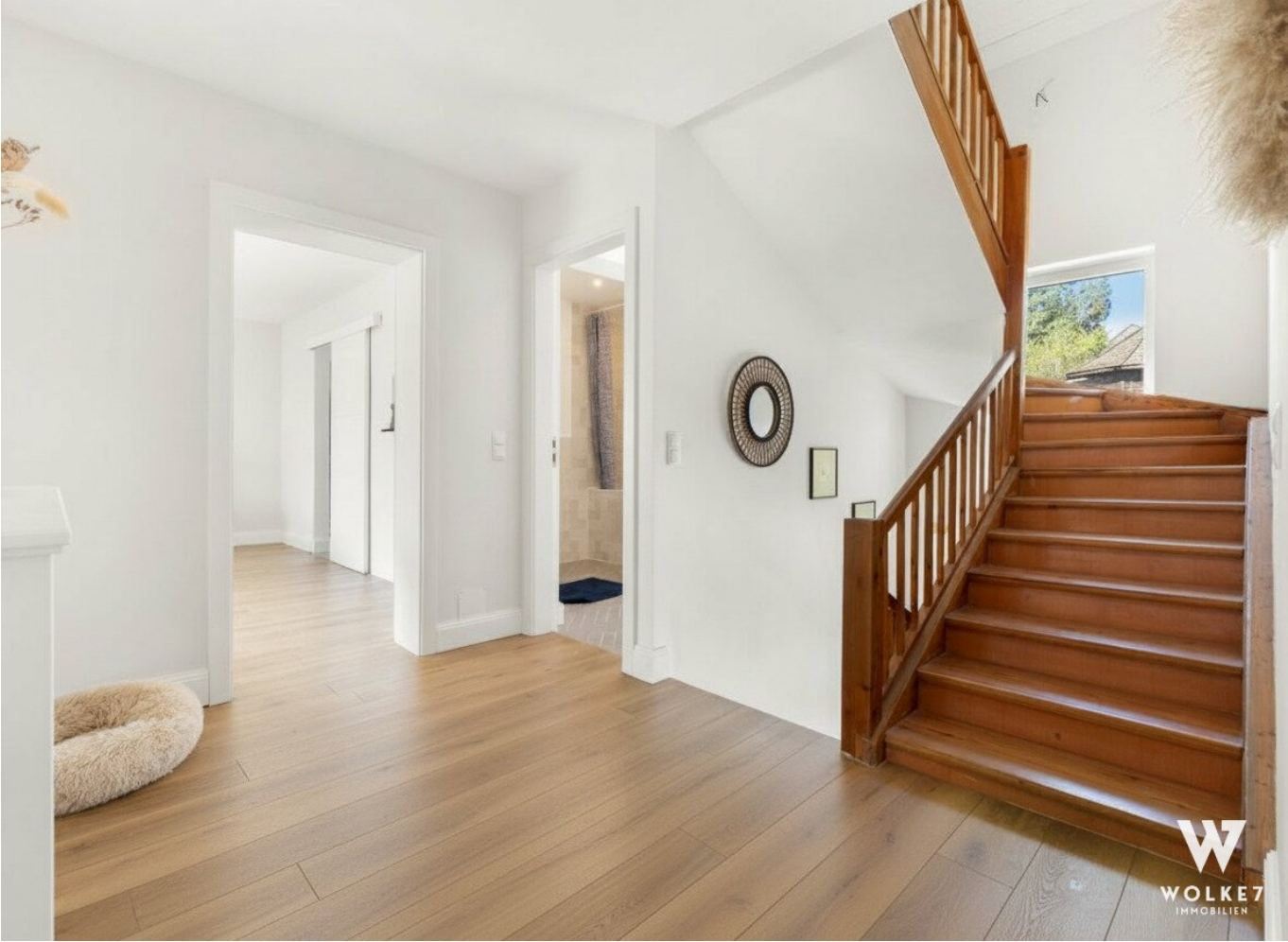
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 664 50 28 005  
H +43 664 50 28 005

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### **Zuhause mit Charakter – Wohnen, wo Ruhe auf Design trifft - mit Wienblick UND Waldblick:**

Am begehrten Sonnwendberg in Leobendorf, eingebettet in eine ruhige Sackgasse direkt am Waldrand, befindet sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus – ein Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Qualität, Privatsphäre und ein durchdachtes Wohnkonzept legen. Schon beim Ankommen spürt man: Hier wurde nicht einfach saniert – hier wurde mit Anspruch gestaltet.

### **Raum für Leben, Licht und Begegnung**

Das Erdgeschoss öffnet sich in einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der als zentraler Lebensmittelpunkt dient. Große Fensterflächen schaffen eine helle, offene Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenraum auf natürliche Weise. Die verwendeten Materialien – insbesondere die hochwertigen Holz-Alu-Fenster von Josko – unterstreichen den modernen, zeitlosen Stil des Hauses.

### **Küche als Statement**

Die Küche ist weit mehr als ein funktionaler Raum – sie ist ein Design-Statement. Ausgestattet mit Siemens-Geräten auf Top-Niveau und vollständig in Naturstein ausgeführt, vereint sie Ästhetik und Funktionalität auf höchstem Niveau. Hier wird Kochen zum Erlebnis – egal ob für den Alltag oder für Gäste.

### **Rückzugsorte mit Qualität**

Im Obergeschoss zeigt sich die durchdachte Planung besonders deutlich:

Neben zwei weiteren Zimmern bildet der Masterbereich ein echtes Highlight. Mit eigener Ankleide, stilvollem Badezimmer, maßgefertigtem Doppelwaschtisch und moderner Duschoilette entsteht hier ein privater Rückzugsort, der Komfort und Eleganz vereint.

### **Technik, die überzeugt**

Die **umfassende Kernsanierung** im Jahr 2021 bringt das Haus technisch auf einen nahezu neuwertigen Stand:

- neue Elektrik

- neue Leitungen
- neue Fenster (Premiummarke JOSKO)
- moderne Fußbodenheizung
- energieeffiziente Luftwärmepumpe
- PV-Vorbereitung
- neue Fassade, etc.
- uvm.

Ein Zuhause, das nicht nur optisch, sondern auch technisch langfristig überzeugt.

## **Potenzial für mehr**

Der Dachboden verfügt über ca. 50 m<sup>2</sup> bewilligte Wohnfläche, ist ausgebaut, befindet sich jedoch noch im ursprünglichen Zustand und bietet somit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Renovierung nach eigenen Vorstellungen. Ob Homeoffice, zusätzlicher Wohnraum oder individuelle Gestaltungsidee – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten zur weiteren Wertsteigerung. Des Weiteren ist das Grundstück vermessen und es wurde 2021 ein geologisches Gutachten (im Hang-Bereich) erstellt für einen potentiellen Pool, für welchen derzeit (Stand Mai 2026) auch ein Baubescheid vorliegt.

## **Lage, die man nicht oft findet**

Die Kombination aus absoluter Ruhelage, direkter Waldrandlage und gleichzeitig guter Anbindung ist selten. Spaziergänge, Sport oder einfach Abschalten – alles beginnt direkt vor der Haustüre. Die Burg Kreuzenstein sowie Freizeitangebote befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Gleichzeitig erreichen Sie Wien in kurzer Zeit – ideal für Pendler, die Natur und Stadt verbinden möchten.

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

### Ihr Ansprechpartner:

**Daniel Rudigier, MBA MSc**

? Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

? E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@w7.immo)

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

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der

Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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 <4.500m  
Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap