Rarität - Geldanlage ohne Bauzwang in Leobendorf - Ihr Traumgrundstück in Bestlage wartet auf Sie



Grundstück 1

Objektnummer: 960/75051

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Kaufpreis:	340.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Reinsperger

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

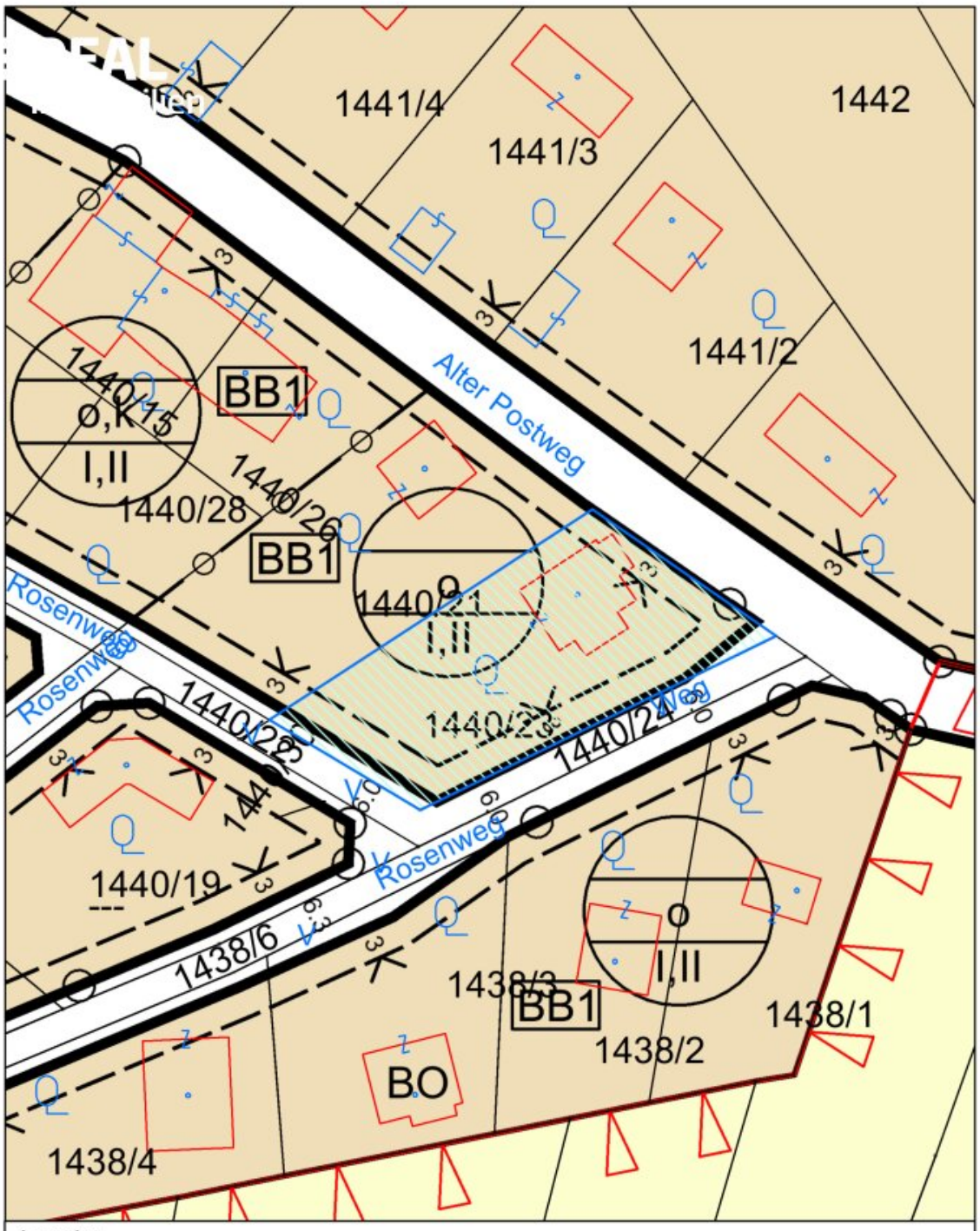
T +43 (0)5 0100 - 26246
H +43 664 88114529

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


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Lageplan

Marktgemeinde Leobendorf
Stockerauer Straße 9, 2100 Leobendorf
Tel: 02262/66151
e-Mail: marktgemeinde@leobendorf.at

N

Plotdatum: 03.06.2026
Maßstab (im Original): 1:500
Erstellt durch Anwender:
Simon Gratzl_Leoben

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 5 10 20 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage sind wohl die Parameter, welche Grundstücke wie jenes am besten beschreiben, denn Grundstücke wie dieses sind sehr rar geworden, in dieser Lage und Konfiguration kaum mehr am Markt zu finden.

In absoluter Ruhelage von Leobendorf gelangt dieses traumhafte Baugrundstück ohne Bauzwang mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 588 m² für Ihr mögliches Traumhaus zum Verkauf. Durch die Ausrichtung des Grundstückes und den großen Abstand zu den Nachbarhäusern haben Sie den ganzen Tag Sonne pur und somit eine wunderbare, sonnige Stimmung. Auf dem Grundstück befindet sich ein kleines Sommerhaus.

Das Siedlungsgebiet Kohlstatt wurde ursprünglich als Kleingartensiedlung gewidmet und später in **Bauland mit besonderen Bestimmungen (BB)** umgewidmet.

- **Widmung**: Bauklasse I und II (max. Gebäudehöhe 8 m)
- **Bauweise**: offen
- **max. verbaubare Fläche**: 70 m² pro Ebene (Keller, EG, OG + Dachraum möglich)
- **max. verbaubare Fläche** für Nebengebäude und Carports: 40 m²

Die Aufschließungsgebühren sind noch an die zuständige Gemeinde zu entrichten.

Lage:

Die Marktgemeinde Leobendorf hat sich in den letzten Jahren zum absoluten Hotspot im Speckgürtel um Wien entwickelt. Der Ort im Weinviertel zeichnet sich durch die idyllische Lage am Fuße der historischen Burg Kreuzenstein, durch eine umfassende Infrastruktur und die hervorragende Anbindung an bzw. Nähe zu Wien aus.

Die Gemeinde profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Hollabrunn, Stockerau und Wien, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Wien, Stockerau, Hollabrunn, Krems und St. Pölten. In weniger als 20 Minuten befindet man sich mit dem Auto in der Wiener Innenstadt.

Ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Apotheke, Arzt, Bank, Friseur, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Musikschule sind nur einen Sprung entfernt.

Die ruhige Atmosphäre von Leobendorf harmoniert perfekt mit der Nähe zur Metropole Wien - eine Gegend, die den Wunsch nach ländlicher Ruhe und urbanem Flair zugleich erfüllt.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:
https://app.immoviewer.com/portal/tour/3152699?accessKey=6a7f

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m

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.