

**84 m<sup>2</sup> Wohnung mit Loggia & Fernblick |  
Sanierungsbedürftig | Fassade bereits erneuert**



**Objektnummer: 6754**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Leobendorf
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,77 €
<b>USt.:</b>	17,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Altmann**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien









FLOOR PLAN

ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

### Attraktive Eigentumswohnung mit Sanierungspotenzial und bereits modernisierter Gebäudehülle

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 84,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in der Hans-Wilczek-Straße in 2100 Leobendorf. Die Wohnung befindet sich im **3. Stock ohne Lift** und überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, eine verglaste Loggia sowie einen schönen Fern- und Grünblick.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet dadurch die ideale Gelegenheit, die Räumlichkeiten nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten. Käufer profitieren von einem attraktiven Einstiegspreis und können ihr zukünftiges Zuhause ganz nach ihren persönlichen Wünschen verwirklichen.

### ? Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte und familienfreundliche Aufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Separate Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Vorraum
- Verglaste Loggia
- Kellerabteil

Die großzügigen Räume und die praktische Grundrissgestaltung bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Anleger.

## **? Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch angenehmer Wohnlage von Leobendorf. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Der Bahnhof Leobendorf sowie die Autobahnauffahrt sorgen für eine schnelle Anbindung Richtung Wien und machen die Immobilie auch für Pendler besonders attraktiv

**Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap