

**Eine Wohnung um diesen Preis? Wo gibts denn das noch?  
HIER!! Gepflegte Wohnung im Herzen von Leopoldsdorf  
im Marchfeld!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6547/4336**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	114.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





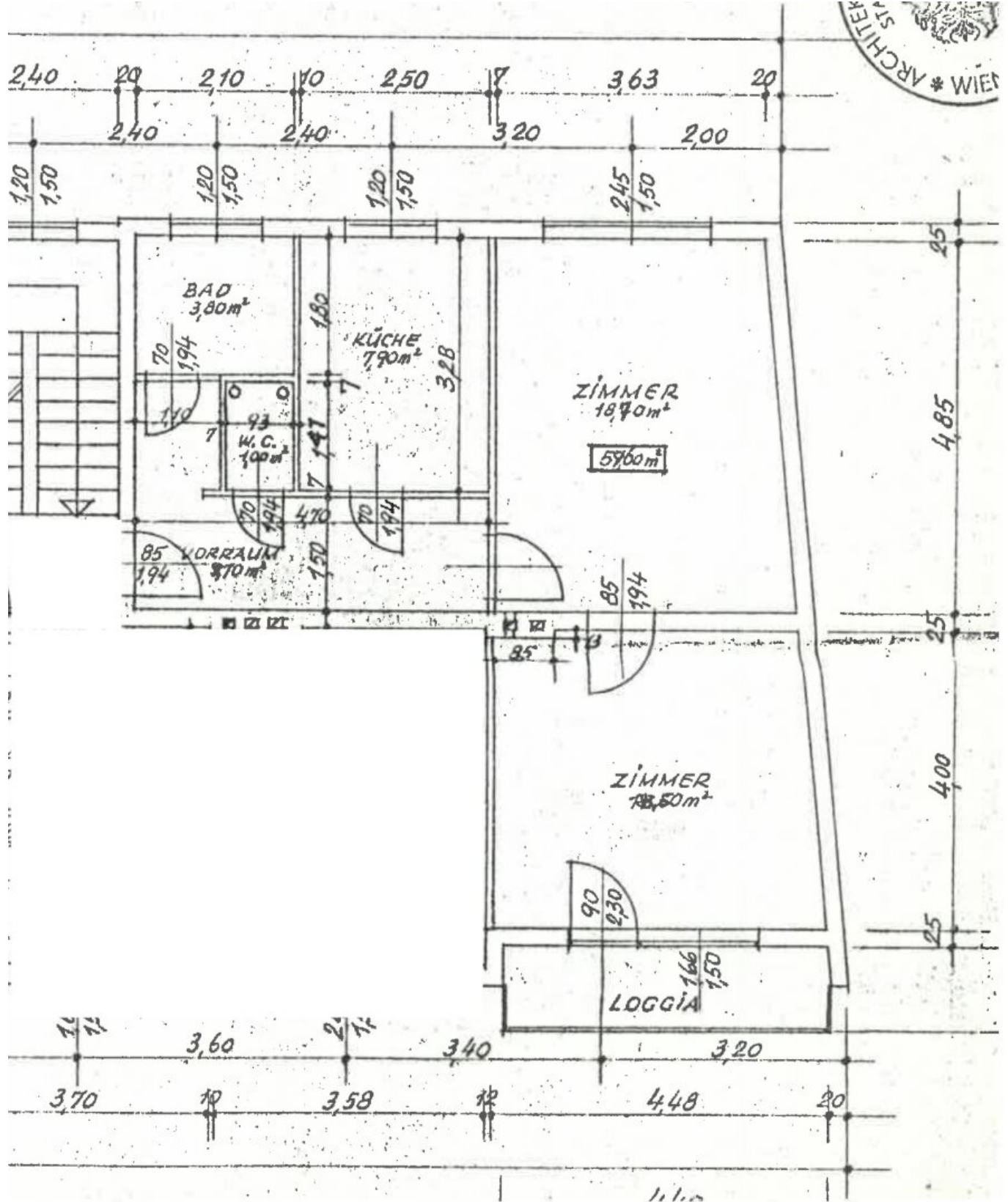












# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zentral begehbare Raumaufteilung
- Großzügiger Vorraum, 2 Zimmer, Küche mit Essplatz
- Separates WC
- Badezimmer mit Dusche
- Balkon
- Zentrale Lage in Leopoldsdorf
- Sehr gute Raumaufteilung
- Kellerabteil vorhanden
- Beheizung mittels Ölheizung
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Pavillon
- 2. Stock ohne Lift
- [Video](#) in den Anhängen

## Ausführliche Beschreibung

Die Liegenschaft befindet sich **im Ortskern von Leopoldsdorf** und wird über die Hauptstraße betreten. Vom Eingangsbereich gelangt man linker Hand in das Stiegenhaus. Das Gebäude vermittelt insgesamt einen **gepflegten Eindruck**.

Im **zweiten Stock** angekommen betritt man die Wohnung über ein **zentral gelegenes**

**Vorzimmer**, das Zugang zu nahezu allen Räumlichkeiten der Wohnung bietet.

Direkt linker Hand beim Eingang befindet sich das **Badezimmer mit Dusche**, anschließend das **separate WC**. Entlang des Vorraums gelangt man weiter zur **Küche**, die ausreichend Platz für einen **Essbereich** bietet.

Am Ende des Ganges befindet sich das **Wohnzimmer**, das **ruhig in Richtung Innenhof ausgerichtet** ist. Von dort gelangt man in das **Schlafzimmer der Wohnung**, welches Zugang zum **Balkon** bietet.

Die Liegenschaft verfügt zudem über einen **gepflegten Gemeinschaftsgarten**, der von einer Firma betreut wird und sich daher stets in einem sehr guten Zustand befindet. Der auf den Bildern ersichtliche **Pavillon** wird von der derzeitigen Eigentümerin bereits seit längerer Zeit genutzt und gilt praktisch als „ihr“ Pavillon, wobei hierfür **keine schriftliche Vereinbarung** besteht.

Zusätzlich steht im Keller ein **Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung** für Eigentümer und Mieter zur Verfügung.

Ein **großzügiges Kellerabteil** rundet dieses Angebot ab.

---

#### **Betriebskosten, Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

**Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Ölheizung** - welche durch **Radiatoren** für ein angenehmes **Raumklima** sorgen.

#### **Kostenpunkte:**

##### **Betriebskosten:**

**168,- € Rücklage (netto - keine Ust.)**

**252,56 € Betriebskosten (inkl. 10% Ust.)**

## Heizung und Warmwasser:

49,80 € Warmwasserkonto (inkl. 10% Ust.)

81,49 € Heizkostenkonto (inkl. 20% Ust.)

**Der Rücklagenstand des Objektes beläuft sich zum Stichtag des 30.09.2025 auf rund 50.000€ (Vorausschau 2026)**

---

## Gesamteindruck:

Die Wohnung gestaltet sich durch die gute Aufteilung als potentialreiches Objekt, sowohl für Anleger als auch Eigennutzer ist sie optimal geeignet. Allgemein ist die Wohnung als sanierungsbedürftig zu betrachten.

---

**Leopoldsdorf im Marchfeld bietet eine vielfältige Infrastruktur, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität sichert.**

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:**

- *Landeskindergarten Leopoldsdorf im Marchfeld:* Bietet Betreuung für Kinder im Vorschulalter.
- *Landeskindergarten Breitstetten:* Versorgt den Ortsteil Breitstetten mit Kindergartenplätzen.

- **Schulen:**

- *Volksschule Leopoldsdorf im Marchfeld:* Grundschule für die jüngsten Schüler.
- *Sportmittelschule Leopoldsdorf:* Weiterführende Schule mit sportlichem Schwerpunkt.

- **Musikschule:**

- *Musikschule Leopoldsdorf:* Fördert die musikalische Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.

- **Öffentliche Bücherei:**

- Bietet Zugang zu einer Vielzahl von Büchern und Medien für alle Altersgruppen.

## ? **Gesundheitsversorgung**

- **Ärzte:**

- *Dr. Helga Raidl:* Allgemeinmedizinerin in der Kirchengasse 30.

- *Dr. Martin Rupp*: Allgemeinmediziner am Rathausplatz 2.
- *Dr. Regina Hofer*: Zahnärztin in der Getreidegasse 30.

- **Apotheke:**

- *Raffael Apotheke*: Versorgt die Bevölkerung mit Medikamenten und pharmazeutischer Beratung.

- **Tierärzte:**

- *Fachtierarzt für Kleintiere Leopoldsdorf*
- *Fachtierarzt für Kleintiere Breitstetten*

## ?? Nahversorgung

- **Supermärkte:**

- *BILLA*: Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf.

- *HOFER*: Discounter mit breitem Sortiment.
- *SPAR*: Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf.

- **Lokale Geschäfte:**

- *GZZF (Gasthaus zur Zuckerfabrik)*: Traditionelles Gasthaus in der Gemeinde.
- *Rathauswirtin*: Gasthaus mit Mittagsmenüs
- *Cafe schau vorbei*: Café und Bäckerei für gemütliche Stunden.
- *Frisiersalon Xandi*: Friseursalon im Ortsteil Breitstetten.
- *HAIR & MORE Salon Alexandra und Marlene Orth*: Friseursalon & Nagelstudio in Leopoldsdorf.
- *BP Tankstelle*

## ? Öffentlicher Verkehr

- **Busverbindungen:**

- **Linie 541:** Diese Buslinie verbindet den Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf mit Schönfeld im Marchfeld und hält dabei an mehreren Stationen in Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Linie 545:** Diese Linie verkehrt zwischen Orth an der Donau und Gänserndorf Busbahnhof, mit Zwischenhalten in Leopoldsdorf im Marchfeld.

### **Bahnverbindungen:**

- **Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf:** Dieser Bahnhof liegt an der Marchegger Ostbahn und bietet regelmäßige Verbindungen:
- **R81 Marchegger Ostbahn:** Verkehrt täglich im Stundentakt zwischen Wien Hauptbahnhof und Marchegg, mit Halt in Siebenbrunn-Leopoldsdorf.
- **Linie REX8:** Diese Züge verbinden Wien Hauptbahnhof über Wien Stadlau, Siebenbrunn-Leopoldsdorf und Marchegg mit dem Hauptbahnhof in Bratislava.

### **? Auto-Anbindung**

- **Straßenanbindung:**
  - Leopoldsdorf im Marchfeld ist über die Bundesstraße gut an das Straßennetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze in etwa 15 Minuten ermöglicht.

Diese umfassende Infrastruktur macht Leopoldsdorf im Marchfeld zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.500m

#### **Sonstige**

Post <500m

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap