

Wien-Nähe trifft Naturidylle – Baugrundstück in der Kohlstatt, einer Bestlage von Leobendorf



Objektnummer: 120962

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldweg
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Zustand:	Abrissobjekt
Gesamtfläche:	560,00 m ²
Kaufpreis:	299.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Markus Raunig

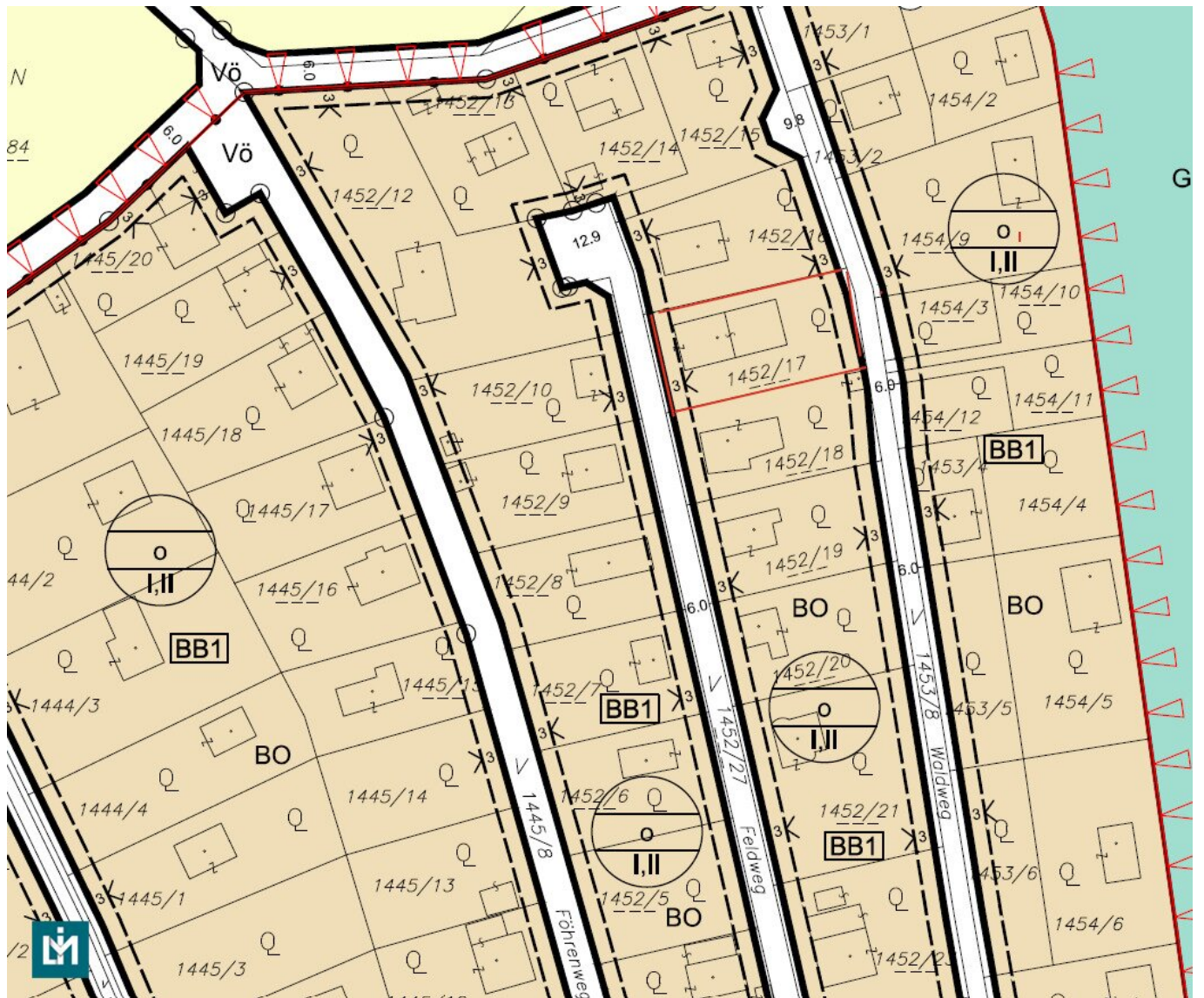
LIM - BROKER GmbH
Albertgasse 1A/12
1080 Wien

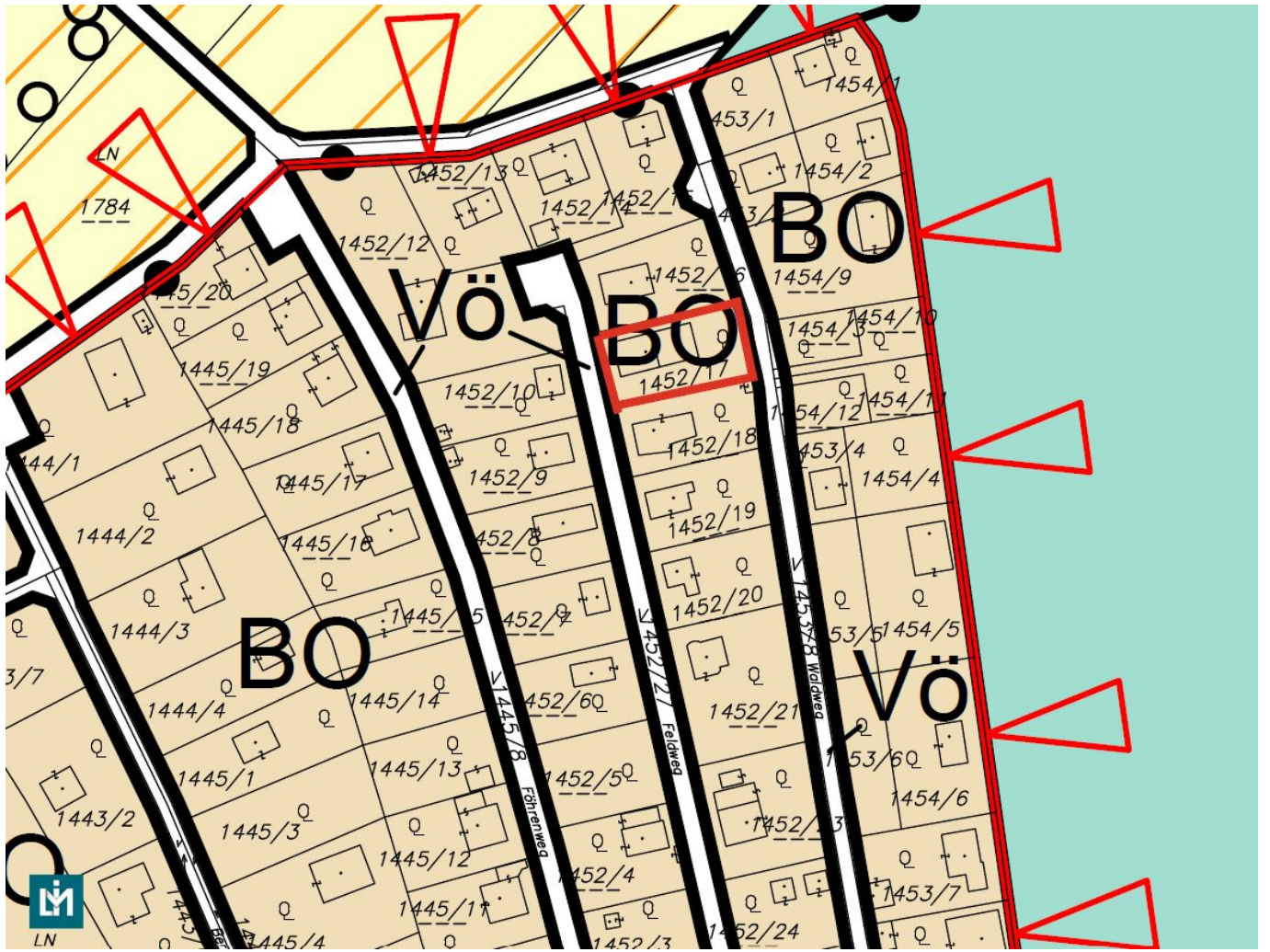
T +43 660 18 34 005
H +43 660 18 34 005
F +43 1 40 25 400-99

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

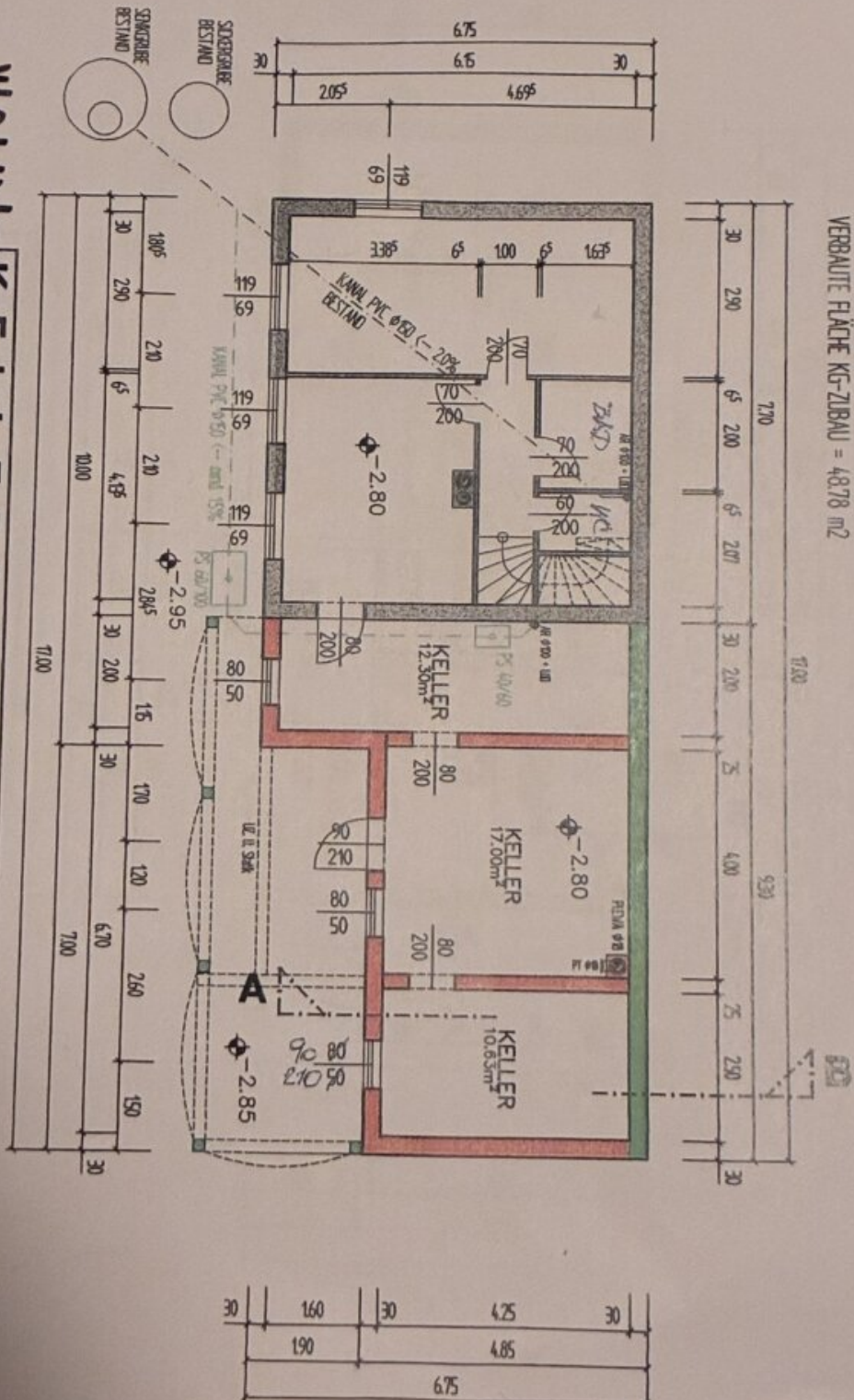








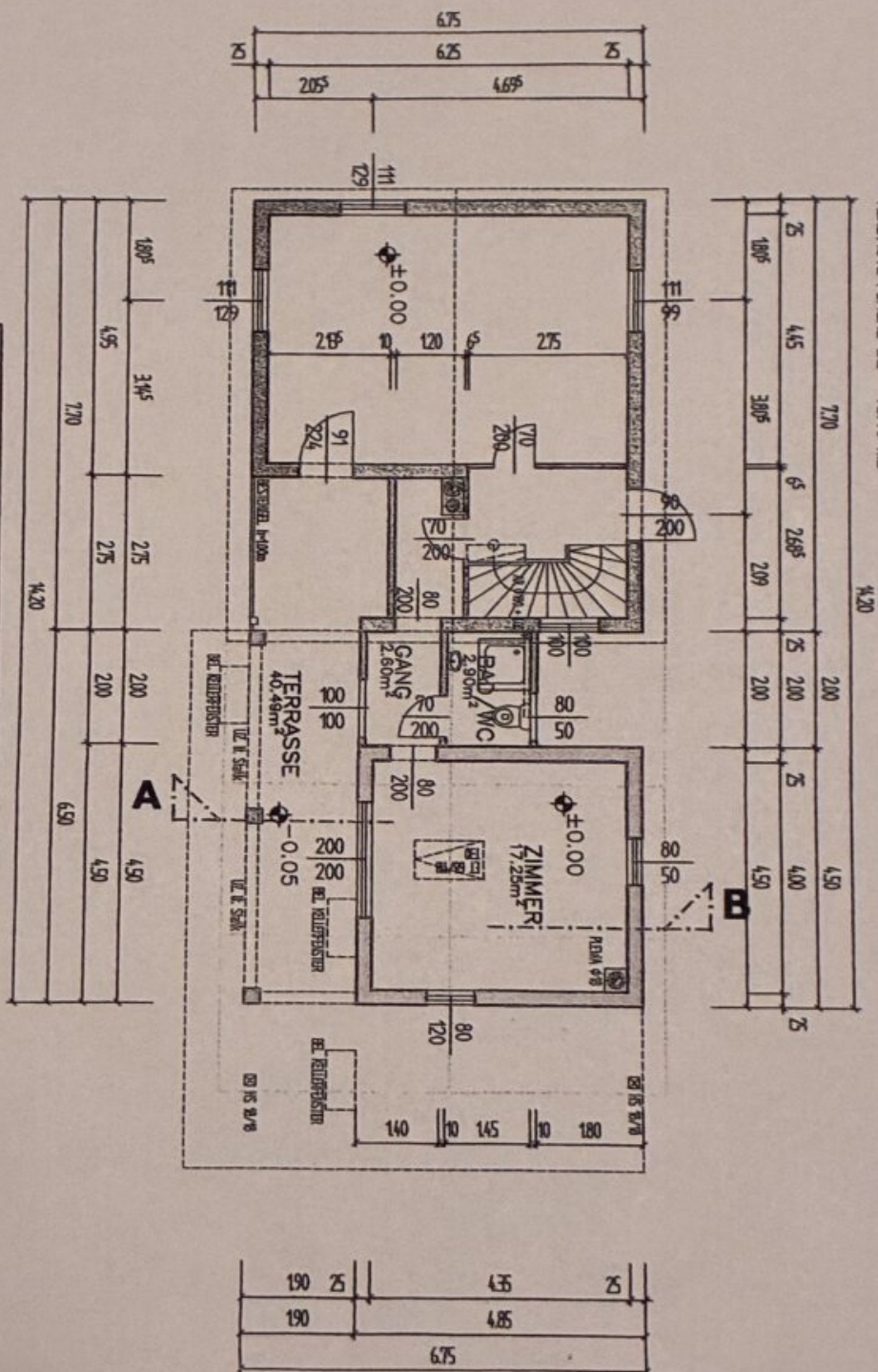
VERBAUTE FLÄCHE KG-ZUBAU = 42,78 m²



WOHN-KELLERGESCHOSS



VERBAUTE FLÄCHE EG = 73,46 m²



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

In einer besonders ruhigen und naturnahen Lage von Leobendorf, im idyllischen Siedlungsgebiet **Kohlstatt**, gelangt dieses Grundstück mit Altbestand zum Verkauf. Die Lage bietet eine außergewöhnliche Kombination aus viel Grün, Privatsphäre und Erholung, ohne auf die Vorteile einer ganzjährig bewohnbaren Liegenschaft verzichten zu müssen.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein älteres Gebäude, das aufgrund seines Zustandes voraussichtlich als **Abbruchobjekt** zu betrachten ist. Die Liegenschaft wird daher bewusst als Grundstück angeboten und eröffnet neuen Eigentümern die Möglichkeit, ein modernes Wohnhaus nach den eigenen Vorstellungen zu errichten.

Die Kohlstatt ist durch eine lockere Bebauung, großzügige Grünräume und ihre unmittelbare Nähe zu Feldern, Wäldern und Spazierwegen geprägt. Hier wohnt man fernab von dichtem Verkehr und städtischer Hektik und erreicht dennoch das Ortszentrum von Leobendorf sowie die umliegenden Städte in kurzer Zeit.

Highlights des Grundstücks

- Grundstück in absoluter Ruhe- und Grünlage
- Ganzjähriges Wohnen möglich
- Älteres Bestandsgebäude beziehungsweise Abbruchobjekt vorhanden
- Offene Bebauungsweise
- Bauklasse I oder II
- Maximal 70 m² bebaute Fläche für das Hauptgebäude
- Zusätzlich bis zu 40 m² für Nebengebäude und Carports
- Unter bestimmten Voraussetzungen weitere freistehende Überdachungen bis zu 20 m² möglich

- Attraktives Potenzial für ein individuell geplantes Einfamilienhaus
- Gute Anbindung an Leobendorf, Korneuburg, Stockerau und Wien

Attraktives Bebauungspotenzial

Für die Kohlstatt gelten besondere Bebauungsbestimmungen. Vorgesehen sind die **offene Bauweise** sowie die **Bauklassen I und II**. Die Bauklasse I erlaubt eine Gebäudehöhe bis 5 m, die Bauklasse II eine Gebäudehöhe bis 8 m. Die bebaute Fläche des Hauptgebäudes einschließlich eines allfälligen Wintergartens darf insgesamt maximal **70 m²** betragen. Zusätzlich dürfen Nebengebäude und Carports eine bebaute Fläche von insgesamt bis zu **40 m²** aufweisen.

Bei einer durchdachten Planung mit drei nutzbaren Ebenen – beispielsweise Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – erscheint überschlägig eine Wohnnutzfläche von etwa **160 bis 170 m²** realisierbar. Durch einen entsprechend bewilligten und ausgestalteten Wohnkeller könnte sich die wohnlich nutzbare Fläche zusätzlich erhöhen.

Darüber hinaus können bestimmte, vom Haupt- oder Nebengebäude statisch getrennte bauliche Anlagen – etwa Terrassenüberdachungen, Lauben, Flugdächer oder überdachte Pergolen – unter den maßgeblichen Voraussetzungen bis zu einer überbauten Fläche von 20 m² zulässig sein.

Damit bietet das Grundstück trotz der bewusst kompakt gehaltenen Grundfläche interessante Möglichkeiten für ein modernes, großzügiges und zugleich effizient geplantes Wohnhaus.

Lagebeschreibung

Die **Kohlstatt** liegt in einer besonders grünen und ruhigen Umgebung westlich des Ortszentrums von Leobendorf. Das Gebiet vermittelt den Charakter einer kleinen, naturnahen Wohnsiedlung und eignet sich ideal für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und unmittelbare Nähe zur Natur suchen.

Spazier- und Wanderwege führen durch die umliegenden Felder und Waldgebiete bis in Richtung Burg Kreuzenstein. Gleichzeitig ist die Kohlstatt keine reine Wochenendhaussiedlung, sondern bietet die Möglichkeit, den eigenen Lebensmittelpunkt ganzjährig in dieser außergewöhnlichen Umgebung zu begründen. Die Gemeinde weist unter anderem einen Wanderweg von Unterrohrbach über die Kohlstatt in Richtung Burg Kreuzenstein aus.

Das Ortszentrum von Leobendorf ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dort befinden sich unter anderem Kindergärten, eine Volksschule mit schulischer Tagesbetreuung, eine Apotheke, ärztliche Versorgung, Postpartner, Gastronomiebetriebe sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In der Marktgemeinde bestehen insgesamt vier Kindergärten; zwei davon befinden sich direkt in Leobendorf.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Anschlussstelle **Korneuburg West/Leobendorf** bestehen rasche Verbindungen zur **S1 Wiener Außenring Schnellstraße** und zur **A22 Donauufer Autobahn**. Wien, Korneuburg und Stockerau sind dadurch bequem erreichbar.

Der Bahnhof **Leobendorf–Burg Kreuzenstein** bietet zudem Bahnverbindungen in Richtung Korneuburg, Wien und Stockerau.

Fazit

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die ein modernes Eigenheim inmitten einer außergewöhnlich ruhigen und grünen Umgebung verwirklichen möchten. Die besonderen Bebauungsbestimmungen ermöglichen eine kompakte, zugleich aber großzügige Wohnlösung mit bis zu drei nutzbaren Ebenen sowie zusätzlichen Nebenflächen.

Ein Grundstück für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Individualisten – mit viel Gestaltungspotenzial und dennoch guter Erreichbarkeit von Wien.

Hinweis

Die Angaben zur möglichen Bebauung und Wohnnutzfläche stellen eine unverbindliche Ersteinschätzung dar. Die konkrete Ausnutzbarkeit ist abhängig von der Grundstückskonfiguration, dem Geländeverlauf, den Abstandsbestimmungen, dem gewählten Entwurf sowie der behördlichen Genehmigung und ist vor Umsetzung mit der zuständigen Baubehörde und einem befugten Planer abzuklären.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt als Provision in Rechnung.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an mr@lim-broker.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit

weilers ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <1.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.750m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap