Hier hört der Alltag an der Auffahrt auf



Objektnummer: 5418

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	234,14 m²
Nutzfläche:	360,42 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	3.983,00 m²
Keller:	89,88 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	949.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Samarskaya, MSc

LANDAA Immobilien GmbH
Wohllebengasse 19 / 18
1040 Wien


AI MODIFIED
LANDAA




AI MODIFIED


LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


LANDAA

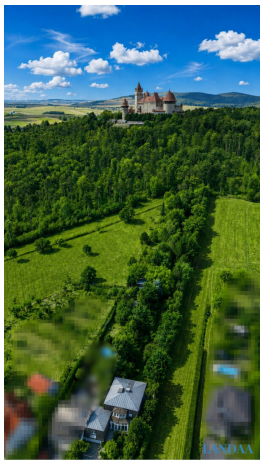

AI MODIFIED
LANDAA


LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


LANDAA

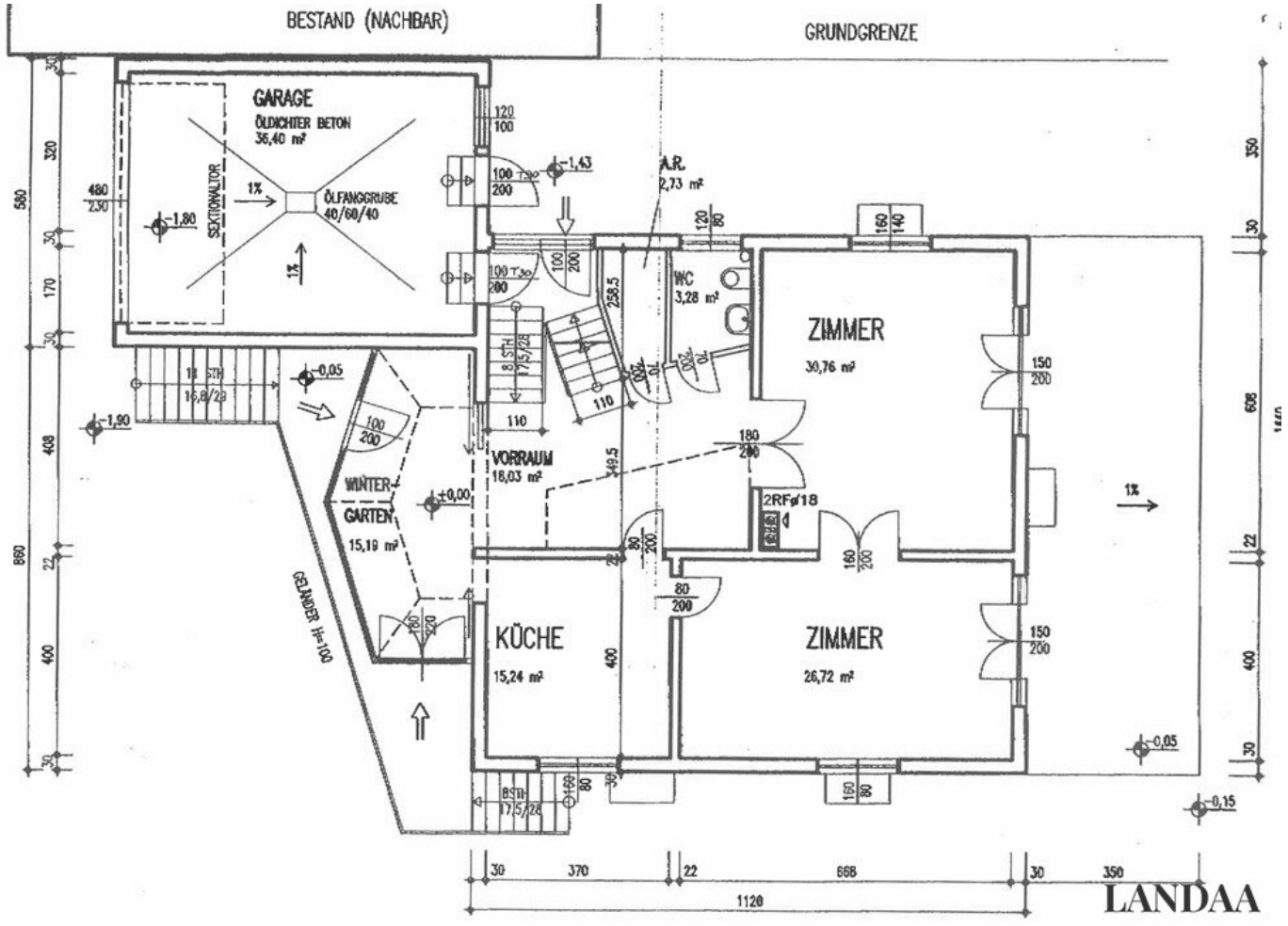

LANDAA

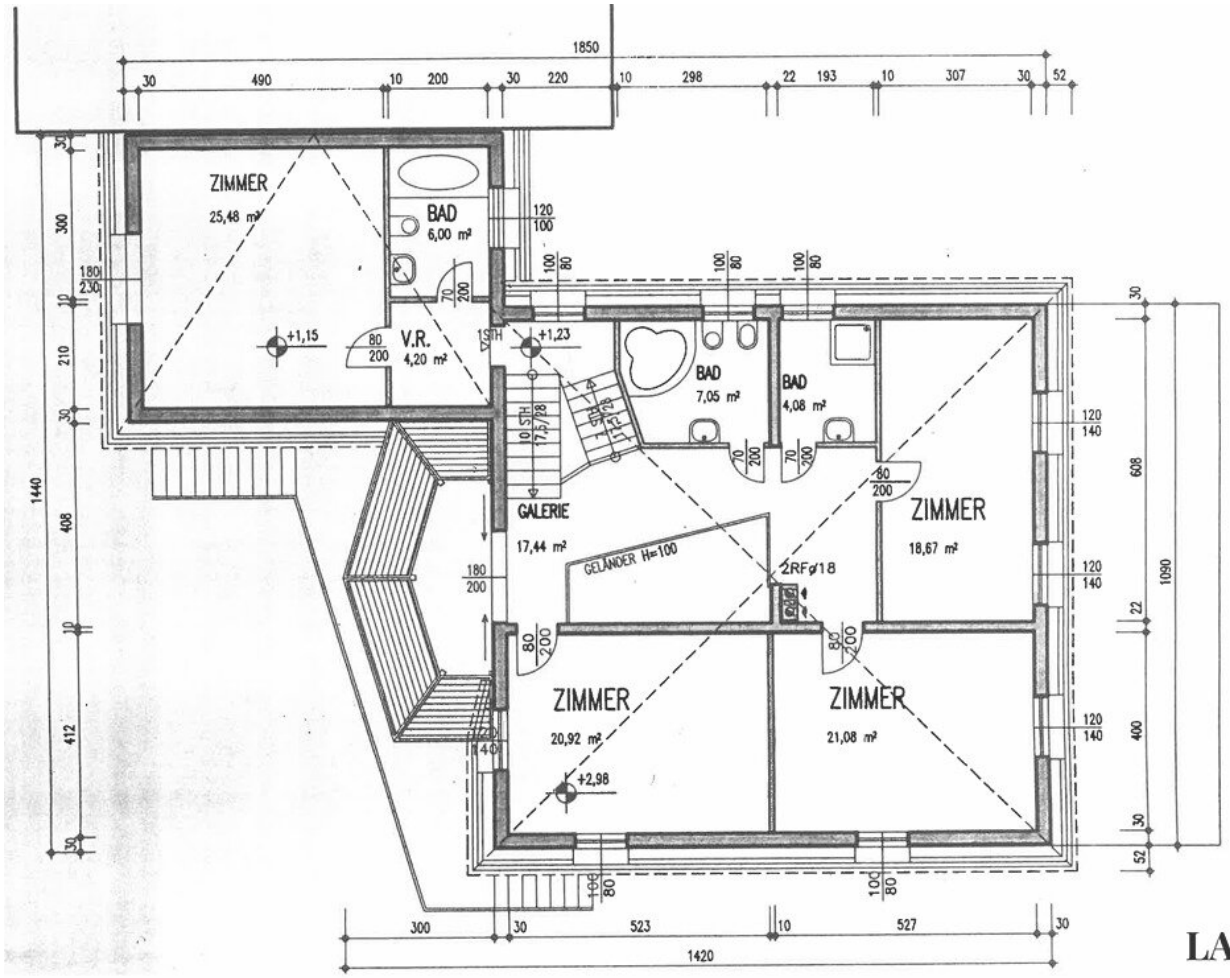

LANDAA


LANDAA

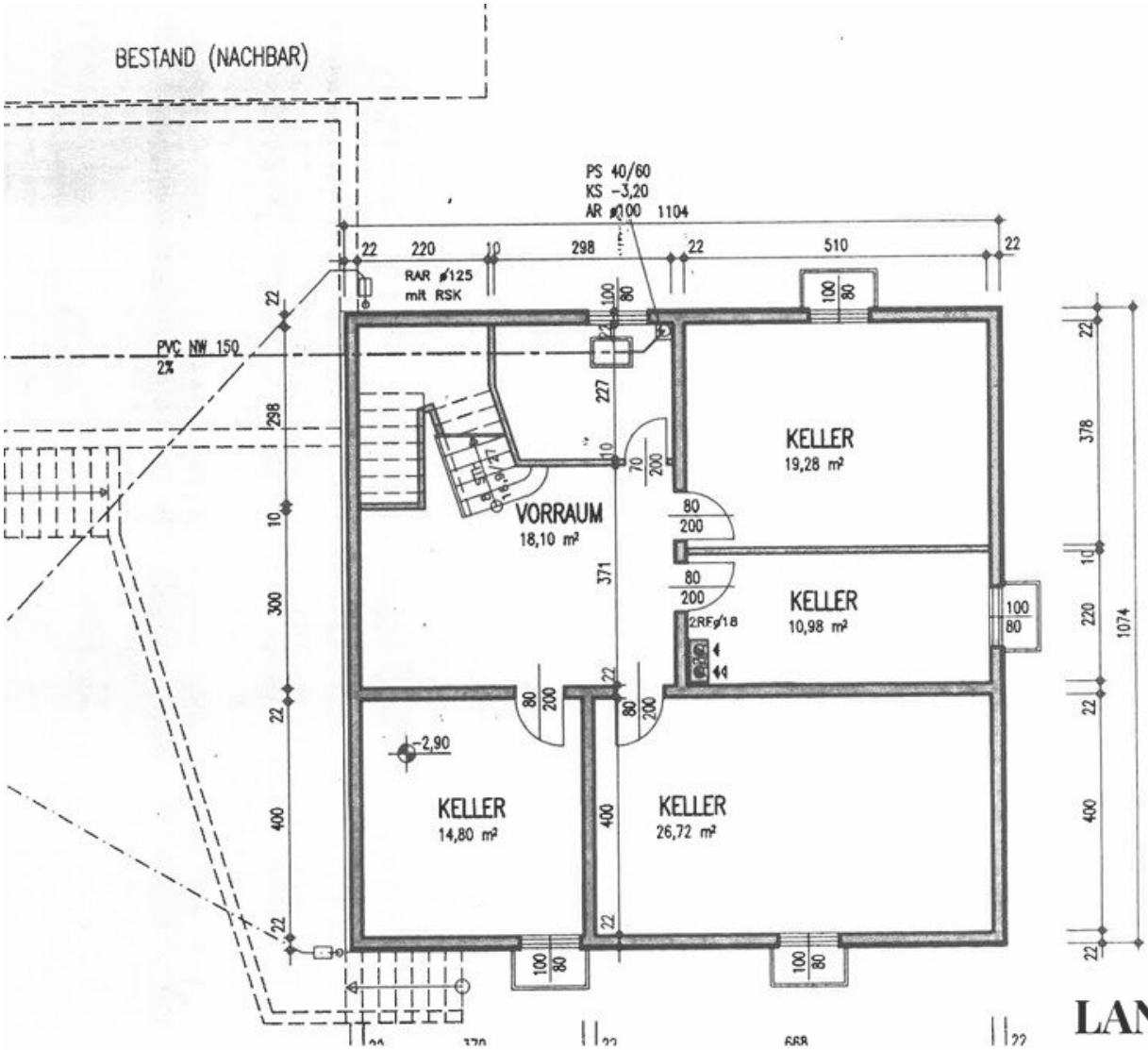

LANDAA


LANDAA


BESTAND (NACHBAR)
GRUNDGRENZE
GARAGE
ÖLDICHTER BETON
36,40 m²
SEKTIONALTOR
ÖLFANGGRUBE
40/60/40
A.R.
2,73 m²
WC
3,28 m²
ZIMMER
30,76 m²
VORRAUM
16,03 m²
WINTER-
GARTEN
15,19 m²
GELÄNDER H=100
KÜCHE
15,24 m²
ZIMMER
26,72 m²
2RFø18
LANDAA


ZIMMER
25,48 m²
BAD
6,00 m²
V.R.
4,20 m²
+1,15
+1,23
BAD
7,05 m²
BAD
4,08 m²
GALERIE
17,44 m²
GELÄNDER H=100
ZIMMER
18,67 m²
ZIMMER
20,92 m²
ZIMMER
21,08 m²
+2,98
1850
1440
1420
1090

LANDAA


BESTAND (NACHBAR)
PS 40/60
KS -3,20
AR ø100
1104
22
220
10
298
22
510
22
RAR ø125
mit RSK
PVC NW 150
2%
KELLER
19,28 m²
VORRAUM
18,10 m²
KELLER
10,98 m²
2RFø18
KELLER
14,80 m²
KELLER
26,72 m²
-2,90
LANDAA

Objektbeschreibung

Es gibt Häuser, die man verkauft. Und es gibt Häuser, bei denen man schon beim ersten Betreten spürt: Hier kommt man an. Genau das ist dieses Haus in der Waldstraße in Leobendorf.

Man biegt in die Auffahrt ein, die Bäume rücken zurück, und da steht sie: eine Villa, die sich so selbstverständlich in ihr Grundstück schmiegt, als hätte sie sich diesen Platz selbst ausgesucht. Über 4.100 m² Grund, davon fast 4.000 m² Garten – man muss das erst einmal sacken lassen. So viel Platz kennt man eigentlich nur noch aus Kindheitserinnerungen: von Omas und Opas Garten, in dem man stundenlang herumtoben konnte, ohne je an einen Zaun zu stoßen. Genau dieses Gefühl bekommt man hier wieder – ob man selbst Kinder hat, die zwischen den Bäumen Verstecken spielen sollen, oder einfach nur einen Ort sucht, an dem der Kopf endlich zur Ruhe kommt. Kein Nachbar, der einem über die Schulter schaut, kein Verkehrslärm, der durchs Fenster dringt. Nur der Wind in den Bäumen, Vogelgezwitscher, und dieses Gefühl, endlich durchatmen zu können.

Und dann, wenn man drinnen steht und aus dem Fenster schaut: dieser Ausblick. Aus fast jedem Zimmer blickt man ins Grüne, über Baumkronen und Gartenlandschaft hinweg, weit hinaus bis zu den sanften Hügeln, die Leobendorf umgeben. Man setzt sich auf die Terrasse, ein Kaffee in der Hand, hört nichts außer der Natur, und merkt, wie der Alltag einfach von einem abfällt. Das ist kein Werbesatz. Das ist das Gefühl, das man hat, wenn man selbst dort steht.

Auf über 234 m² Wohnfläche verteilen sich sieben Zimmer und drei Bäder – genug Platz, damit eine Familie nicht aufeinanderhockt, sondern jeder seinen eigenen Rückzugsort findet, und trotzdem abends alle am selben Tisch landen. Der Wintergarten mit seiner Rundverglasung lässt einen mitten im Garten sitzen, selbst wenn draußen Regen fällt. Und die offene, helle Wohnküche ist genau der Ort, an dem man morgens den ersten Kaffee trinkt und abends mit Freunden am Tisch sitzt und einfach nicht mehr aufstehen möchte.

Dieses Haus hat Charakter, Baujahr 1991, massiv und solide gebaut. Wer es auf den neuesten Standard bringen möchte, hat dazu die Möglichkeit: Uns liegt bereits ein konkretes Angebot einer Baufirma vor, das genau zeigt, was eine Modernisierung kosten würde. Bei Interesse legen wir Ihnen das gerne im Detail vor – so sehen Sie nicht nur, was dieses Zuhause heute schon ist, sondern was daraus werden kann.

Manche Orte muss man gesehen haben, um sie zu verstehen – wir freuen uns auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap