Ein Ort zum Aufatmen – Ihr Zuhause mit Garten und Herz!
Superädifikat/ Pachtgrund



Objektnummer: 12395

Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	52,03 m²
Nutzfläche:	64,91 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	419,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 72,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,96
Kaufpreis:	150.000,00 €
Sonstige Kosten:	650,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Höferstock

Immobilias Realitäten e.U.
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1
A- 1220 Wien





























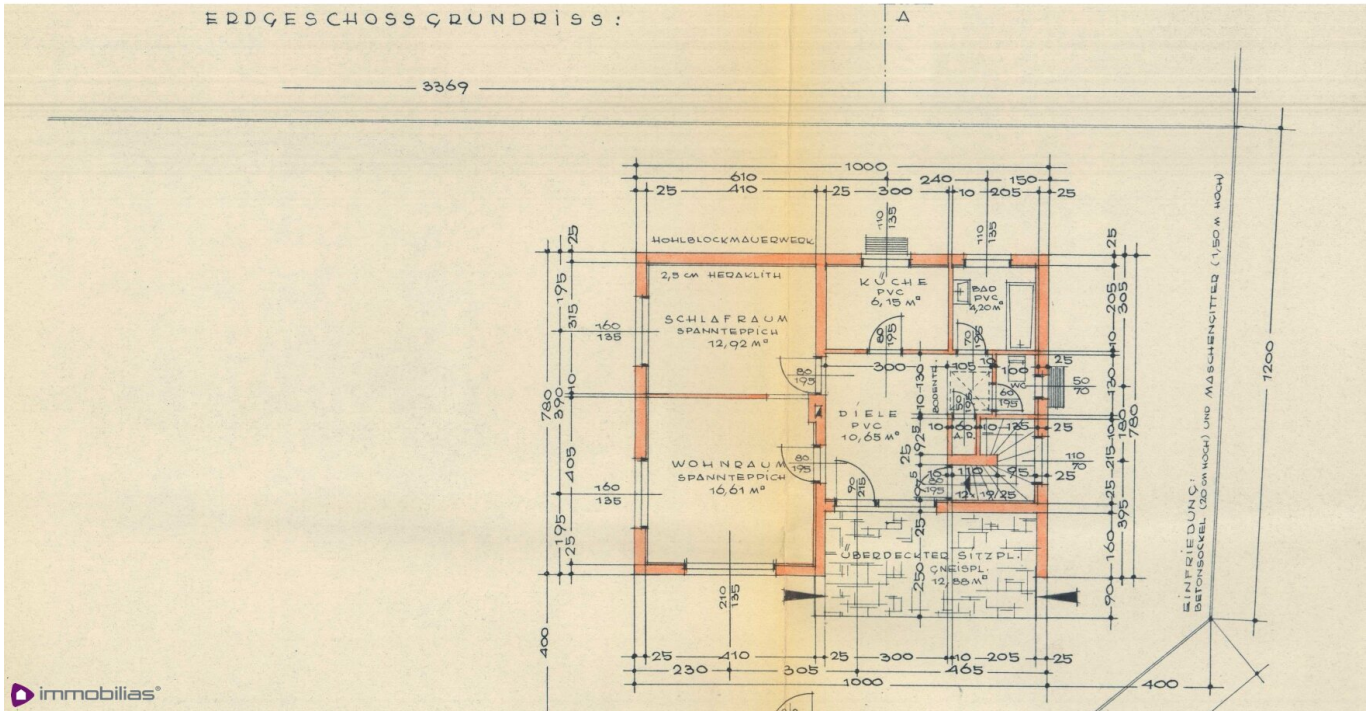



naturales
VOLLREIF GEERNTET!
silva Schneider

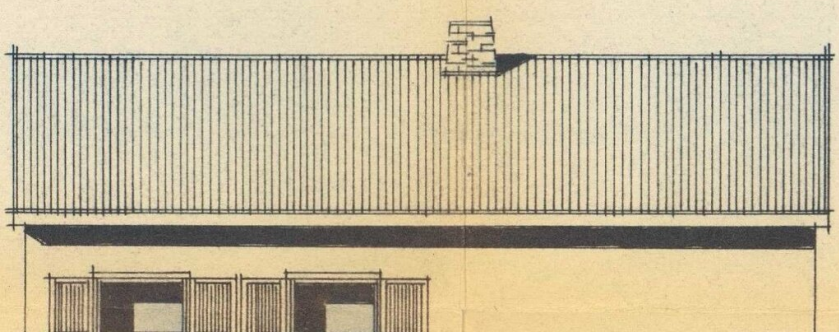





PFAFF
HANNEMACHER
HANNEMACHER
immobilias

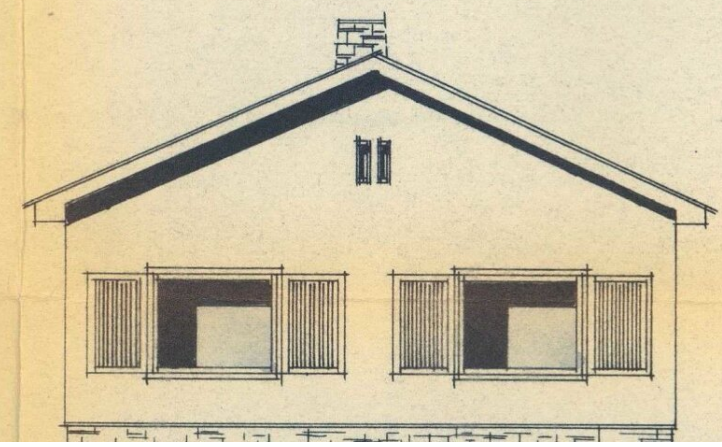

ERDGESCHOSSGRUNDRISS:
A
3369
1000
610
240
150
25
410
300
10
205
HOHLBLOCKMAUERWERK
2,5 cm HERAKLITH
KÜCHE
PVC
6,15 M²
BAD
PVC
4,20M²
SCHLAFRAUM
SPANNTEPPICH
12,92 M²
DIELE
PVC
10,65 M²
WOHNRAUM
SPANNTEPPICH
16,61 M²
ÜBERDECKTER SITZPL.
GNEISPL.
12,88 M²
EINFRIEDUNG:
BETONSOCKEL (20 CM HOCH) UND MASCHENGITTER (1,50 M HOCH)
1200
780
400
230
465

N-O-ANSICHT :



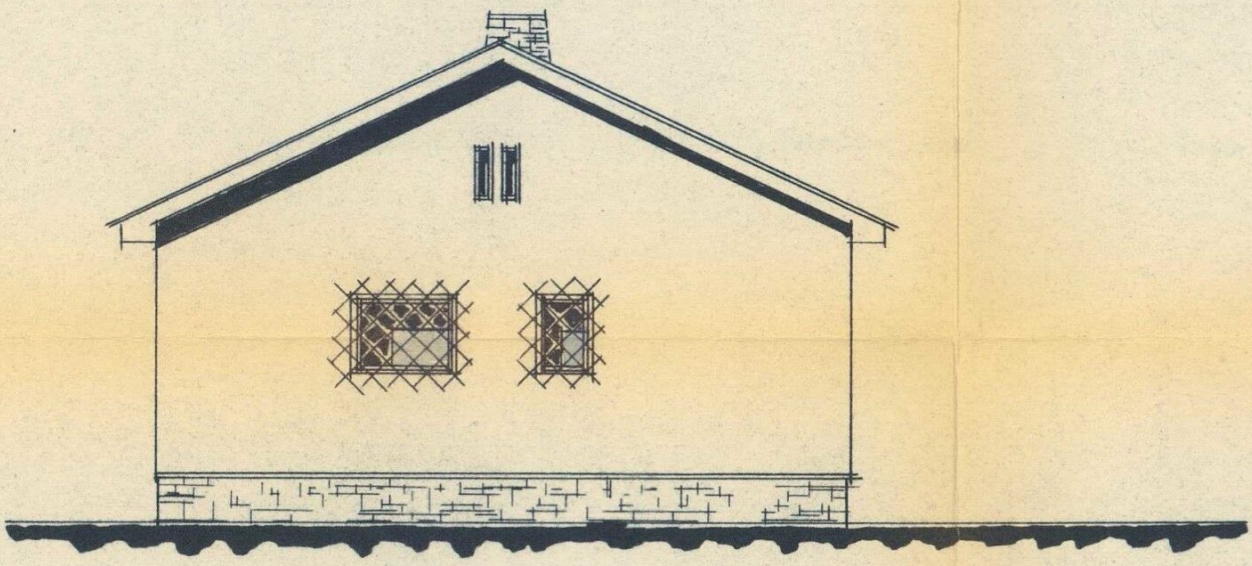
immobilias®

N-W-ANSICHT:



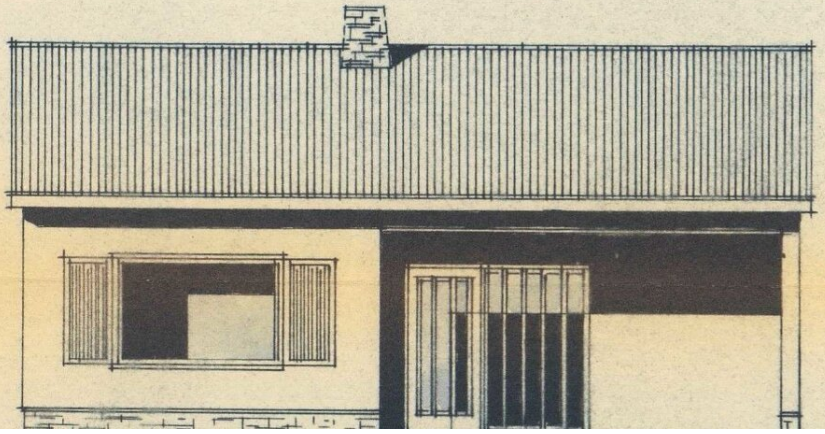
immobilias®

S-O-ANSICHT :



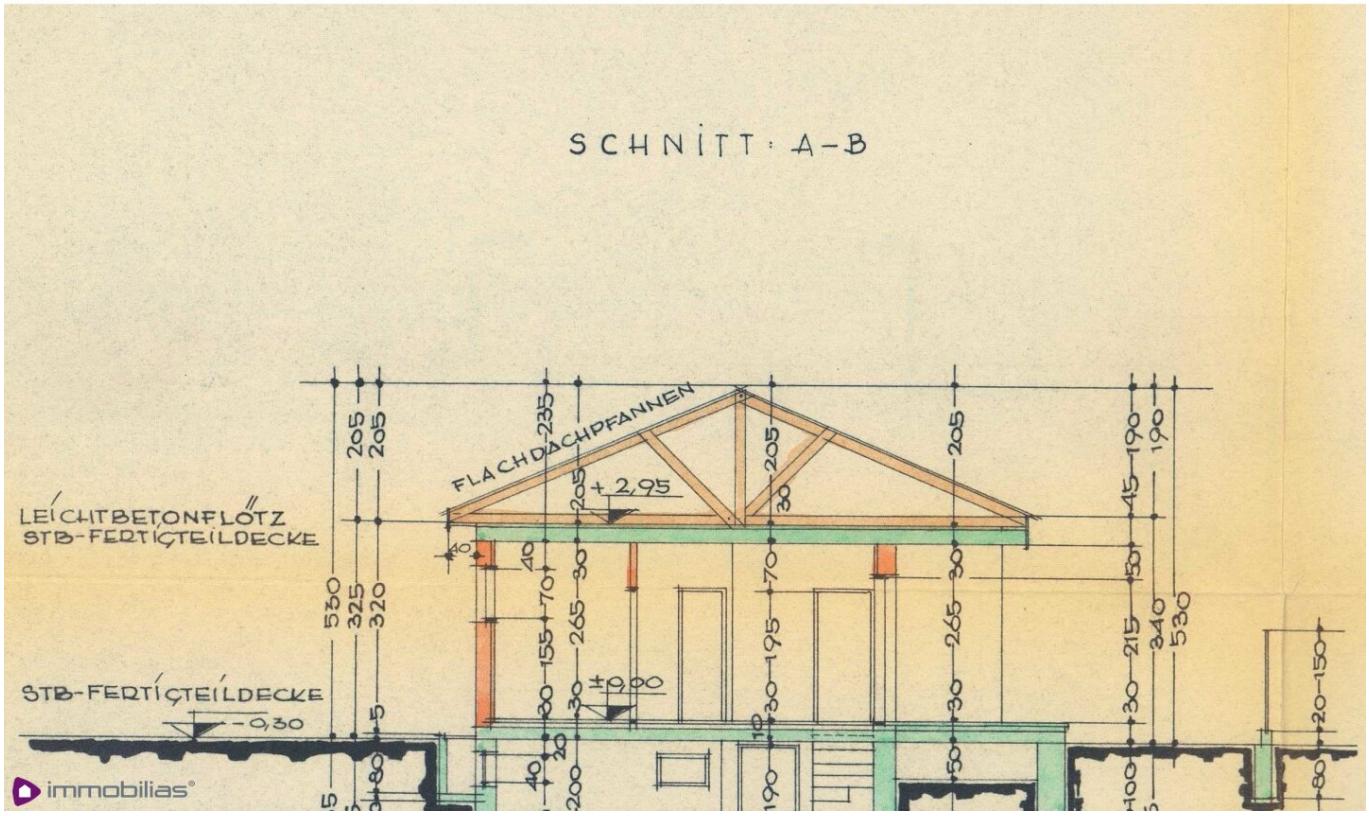
immobilias®

S-W-ANSICHT:



immobilias®

SCHNITT: A–B



immobilias®

Objektbeschreibung

Willkommen in Leobendorf, wo sich Wohlfühlen und Lebensqualität perfekt verbinden..

Dieser charmante Bungalow aus den 1970er-Jahren bietet aktuell 3 gut geschnittene Zimmer und Nebenräume und befindet sich auf einem **Pachtgrundstück mit rund 497 m² Gesamtfläche** – davon **c**a. 420 m² sonniger Garten, der zum Entspannen, Spielen und Garteln einlädt.

Das Haus ist **voll unterkellert** und wird mit einem **behaglichen Kachelofen (Holz)** oder **Infrarotheizung** gewärmt – ideal für alle, die ein natürliches und gemütliches Wohnklima schätzen. Genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Ländliche Ruhe und gleichzeitig schnelle Anbindung an Wien – perfekt für Pendler, Paare oder kleine Familien, die sich ihren Traum vom eigenen Garten erfüllen möchten.

Hier wartet kein gewöhnliches Haus – hier wartet **Ihr neues Zuhause mit Herz**.Ein Ort, an dem Sie ankommen, aufatmen und das Leben genießen können.

Raumaufteilung ca 52 m² Wfl:

Windfang/ Vorzimmer, ca 12,88 m²

Esszimmer, ca 10,65 m²

Wohnzimmer, ca 16,61 m²

extra Küche, ca 6,15 m²

Schlafzimmer, ca 12,92 m²

Badezimmer mit Fenster, ca 4,20 m²

WC, mit Fenster, ca 1,5 m²

Spitzboden (man kann eine Dachklappe im Esszimmer aufmachen und mittels Leiter in den Dachbodenraum einsteigen. in der Mitte beträgt die Höhe ca 2 m, als Stauraum nutzbar)

Vollkeller

Quartalsweise werden aktuell von der Gemeinde brutto € 144,38.- vorgeschrieben.

Es handelt sich bei der Liegenschaft um ein **Superädifikat (Haus auf Pachtgrund)**. Die monatliche Pacht beträgt aktuell **brutto € 650.- monatlich**. Die Pachtvertragsdauer liegt bei 50 Jahren.

aktuelle Flächenwidmung: **40/ o,k/ Bauklasse I und II**

Ausstattung:

Hohlblockmauerwerk mit Wärmeschutzfassade, die Fenster wurden vor kurzem komplett getauscht, Kachelofen mit elektronischer Abbrandregelung, Infratotheizung, SAT Anschluss, Kunststoffböden, Fliesenböden;

Lage/ Infrastruktur:

In Leobendorf gibt es unter anderem einen SPAR, ein Kindergarten, eine Volksschule, ein Arzt.

- Ruhige Siedlungslage, umgeben von Gärten, Grünflächen und Feldern, ideal für Naturliebhaber

- Gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe

- Gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Autobahn

- In der Nähe befinden sich auch Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten

- viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

T: 0699 1 4444 700

E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! **Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.
Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!
Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns

namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap