

**Leobersdorf - rd. 50m² - 2 Zimmer Eigentum – Wohnung
zum Sanieren in gepflegtem Wohnhaus**



Objektnummer: 247469631

Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	105.000,00 €
Betriebskosten:	144,08 €
USt.:	16,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



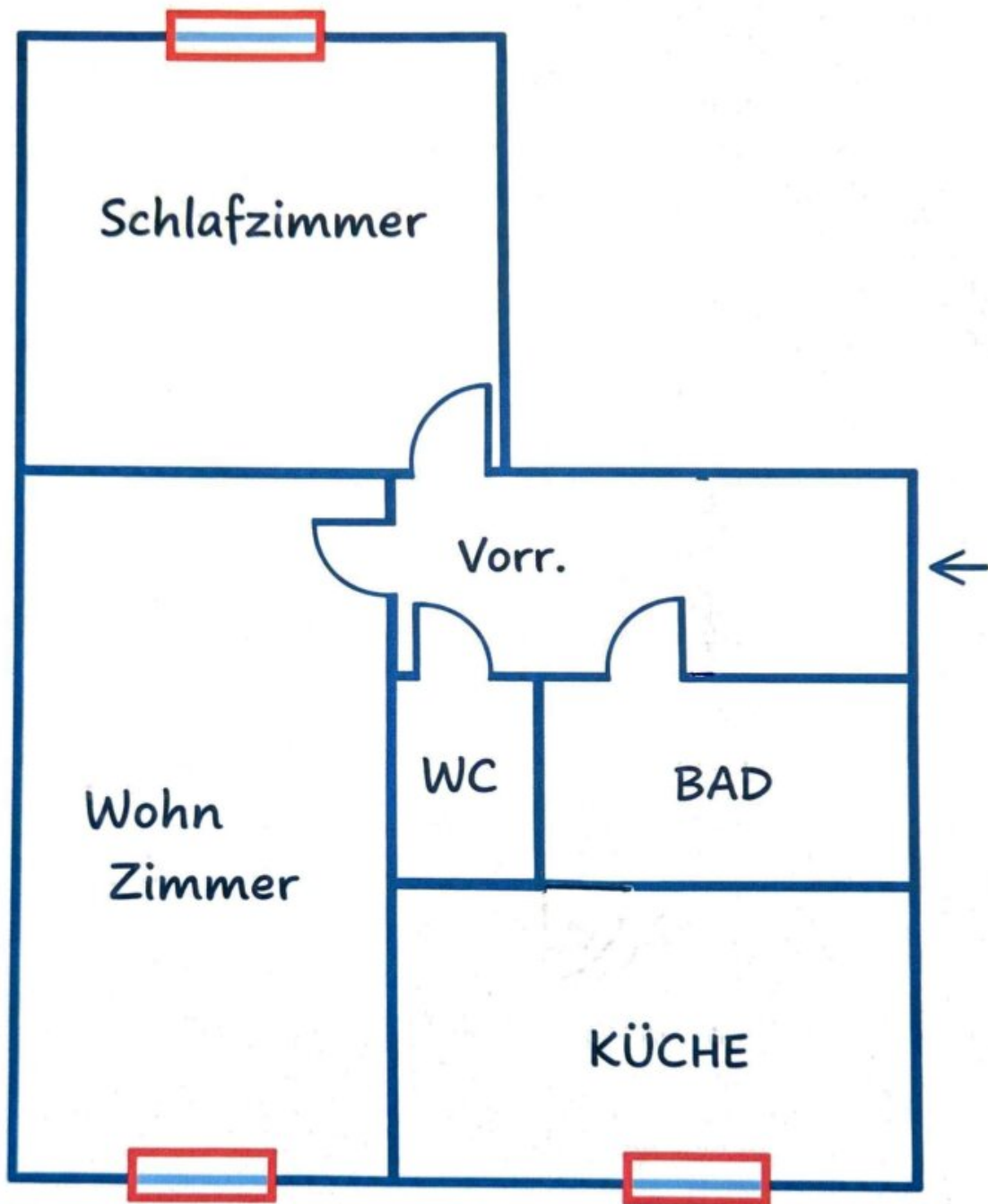
Margit Gludovatz

Sonnenteam Immobilien
Johann Strauß-Gasse 6
2542 Kottingbrunn

H +43 664 916 56 57

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Sanierungsobjekt für kreative Köpfe, Anleger und alle, die sich ihr Zuhause selbst gestalten möchten!

Diese ca. 49 m² **große Wohnung im 3. Stock bzw. Dachgeschoß** eines gepflegten Wohnhauses aus den 1960er-Jahren bietet vor allem eines: **viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung.**

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Wohnbau mit interessanter, charakteristischer Fassadengestaltung.** Ein eigenes **Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung.

Der derzeitige Zustand der Wohnung ist **stark renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig, die Wohnung muss komplett geräumt werden.** Daher wurden bewusst keine Innenaufnahmen erstellt.

Für Käufer bietet sich dadurch die Möglichkeit, die Räume von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten – vom Grundriss über Böden und Oberflächen bis hin zur gesamten Ausstattung.

Das Wichtigste auf einen Blick

- ca. 49 m² **Wohnfläche**
- **3. Stock / Dachgeschoß**
- **kein Lift**
- Baujahr ca. **1960**
- gepflegter Wohnbau
- interessante Fassadengestaltung

- **Kellerabteil**
- **Gasanschluss im Haus vorhanden**
- derzeit **keine zentrale Heizung**
- Wohnung **stark sanierungsbedürftig**
- ideal für **Sanierer, Anleger oder Eigennutzer mit Gestaltungsideen**

Hier ist Ihre Kreativität gefragt

Wer keine Scheu vor einer Sanierung hat, kann hier aus einem bestehenden Wohnraum ein **ganz persönliches Zuhause oder eine attraktive Anlagewohnung** entwickeln.

Die Wohnung eignet sich besonders für Käufer, die lieber **selbst gestalten als eine bereits fertig renovierte Standardwohnung zu übernehmen**.

Kaufpreis: € 105.000,--

Der Kaufpreis basiert auf dem vorliegenden **Schätzgutachten**.

Hinweis: Aufgrund des derzeitigen Zustandes sind keine aussagekräftigen Innenaufnahmen vorhanden. Die Wohnung wird daher bewusst als **Sanierungsobjekt mit Entwicklungspotenzial** angeboten.

Hinweis: Ein Energieausweis liegt noch nicht vor, ist jedoch angefordert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap