SCHLÜSSFERTIGER Erstbezug in Hanglage von Leobendorf – Ihre Villa mit Weitblick bis Wien und Raum für eigene Wohnideen I Lift I Nähe Burg Kreuzenstein I Größerer Garten möglich



Objektnummer: 5917

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	242,55 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	1.750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +436643837374


plangetreue Visualisierung
WOLKE7
IMMOBILIEN


Fertigststellung Voraussichtlich im Herbs 2027
plangetreue Visualisierung


Fertigststellung Voraussichtlich im Herbs 2027
plangetreue Visualisierung
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

360-Grad-Tour auf Anfrage vorhanden

In **ruhiger Wohnlage von Leobendorf** entsteht diese **moderne Villa** mit einem schönen **Ausblick über Korneuburg bis nach Wien**. Die **leichte Hanglage, großzügige Außenflächen und eine durchdachte Raumaufteilung** schaffen die Grundlage für ein Zuhause, das gemeinsames Wohnen und persönlichen Rückzug gleichermaßen ermöglicht.

Den Mittelpunkt bildet der offene Wohn- und Essbereich mit **eingeplantem Küchenplatz und direktem Zugang zum Balkon**. Hier finden das Familienleben, gesellige Abende und **ruhige Momente mit Blick in die Ferne** ihren Platz. **Drei Schlafzimmer, ein separates Büro** und der geplante **Wellnessbereich mit angrenzender Terrasse** bieten Freiraum für unterschiedliche Lebenssituationen. Im **obersten Geschoss erwartet Sie ein eigener Elternbereich mit Badezimmer, Schrankraum und Balkon** – ein Rückzugsort mit besonderem Wohnkomfort.

Die Villa wird erst errichtet; die **Fertigstellung ist voraussichtlich bis Herbst 2027** geplant. Damit eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, **bestimmte Details im Rahmen der Planung mitzugestalten**. So können Sie bereits von Beginn an **eigene Vorstellungen** einbringen und Ihr zukünftiges Zuhause auf Ihre **persönlichen Bedürfnisse abstimmen**.

Eckdaten zur Liegenschaft

- **Grundstücksfläche ca. 450 m² (Erweiterung auf 868 m² möglich)**
- **Nutzfläche ca. 247,49 m²**
- **5–7 Zimmer**: Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Büro, Schrankzimmer/Schlafzimmer, Wellnessbereich/Zimmer
- Außenflächen:
  - **2 Balkone**
  - **1 Terrasse**
  - **Eigengarten**
- **1 Garagenstellplatz** mit **elektrischem Tor**
- **Carport für 2 Autos**

- **2 E-Ladestationen**
- **Photovoltaikanlage**
- **Hauseigener Lift**
- **Geplante Fertigstellung: voraussichtlich bis Herbst 2027**
- **Ausführung: schlüsselfertig**

Highlights der Immobilie

- Schöner **Fernblick über Korneuburg bis nach Wien**
- Ruhige, erhöhte Wohnlage mit leichter Hangneigung
- **Offener Wohn- und Essbereich mit geplantem Küchenplatz und Zugang ins Freie**
- **Privater Elternbereich** mit Schlafzimmer, Schrankraum, Badezimmer und Balkon
- **Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool und direktem Terrassenzugang**
- **Separates Büro**
- **Ziegelmassivbauweise mit 18 cm Fassadendämmung**
- **Dreifachverglaste Fenster**
- **Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**
- Individuelle Mitgestaltung im Rahmen der technischen und behördlichen Möglichkeiten
- **Outdoor-Küche**

Aufteilung

- **Untergeschoss**: 2 Schlafzimmer + Wellnessbereich + Toilette + Bad mit Toilette + Technikraum + Abstellraum + Hauswirtschaftsraum + Aufzug + Ausgang zum Garten und der Terrasse
- **Erdgeschoss**: Eingangsbereich, großzügiges Wohnzimmer inklusive Wohnküche und Essbereich + Speis + WC + Zimmer + Garage mit direktem Eingang ins Haus + Carport

+ Balkon

- **Dachgeschoss**: Schlafzimmer/Masterbedroom + großer begehbarer Kleiderschrank oder weiteres Schlafzimmer + Bad + Balkon

Lage

- Ruhige Wohnlage in Leobendorf, umgeben von Einfamilienhäusern und viel Grün
- Landeskindergarten: ca. 3 Gehminuten
- Volksschule: ca. 6 Gehminuten
- BG/BRG Korneuburg: ca. 5 Autominuten
- Spar: ca. 11 Gehminuten bzw. 2 Autominuten
- Raiffeisenbank: ca. 10 Gehminuten bzw. 1 Autominute
- Burg Kreuzenstein: ca. 17 Gehminuten bzw. 3 Autominuten
- Tavernenwirtschaft Kreuzenstein: ca. 18 Gehminuten bzw. 3 Autominuten
- Bushaltestelle der Linie 831 Richtung Korneuburg Bahnhof bzw. Stockerau Bahnhof: ca. 3 Gehminuten
- Anbindung an Wien über die A22 und den Bahnhof Leobendorf–Burg Kreuzenstein
- Spazier-, Wander- und Radwege in der Umgebung

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Kaufpreis: EUR 1.750.000,– (schlüsselfertiger Zustand)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: +43 664 3837 374

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <6.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap