# ANLEGER aufgepasst - Mehrparteienhaus in optimaler Lage / Bauland / 5 min. von Korneuburg




**Objektnummer: 5387/9132**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2100 Leobendorf |
| **Baujahr:** | 1976 |
| **Wohnfläche:** | 815,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 815,00 m² |
| **Zimmer:** | 14 |
| **Bäder:** | 8 |
| **WC:** | 8 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 152,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,93 |
| **Kaufpreis:** | 990.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

T +43 676 342 77 18











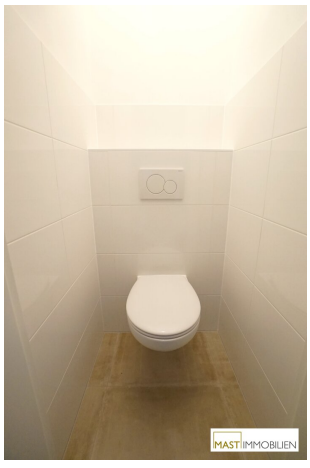















MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN



















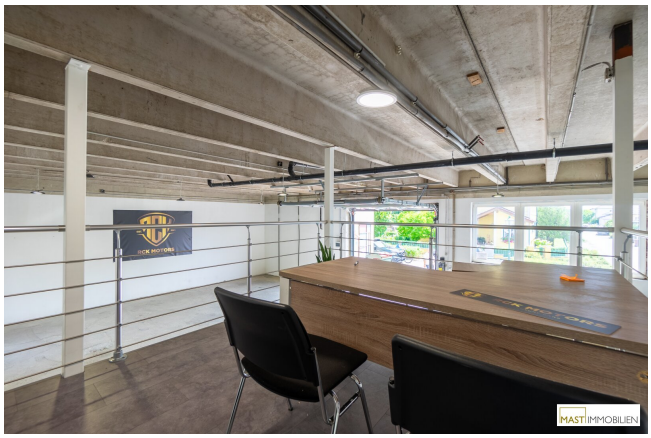







RCK MOTORS
MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


RCK MOTORS
RCK MOTORS
MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**AUFGEPASST! Schnäppchen Leobendorf**

**Beeindruckendes Mehrparteienhaus in optimaler Lage in Leobendorf "Bezirk Korneuburg"**

**(perfekt für Projektentwickler und Bauträger /// oder auch für Anleger zur Eigennutzung + Vermietung der restlichen Wohneinheiten)**

**Highlights der Liegenschaft:**

- **Großzügige Halle im Erdgeschoss inkl. neuen HÖRMANN Tor**
- **mehrere Wohnungen (Details in den Plänen ersichtlich)**
- **Optimale Lage & Verkehrsanbindung**
- **1 Wohnung bereits zur Gänze saniert**
- **Rohdachboden / Dachgeschossausbau**

**Die technisch als auch optisch gepflegte Liegenschaft wurde im Jahr 1976 errichtet und bietet ihnen zahlreiche Optionen, auch optimal für Anleger.**

**Aktuell gibt es Leerstehende und vermietete Wohnungen, Details dazu, schicken wir ihnen gerne per mail zu, bzw. können diese auch Vorort besprochen werden.**

**Details zur Liegenschaft: (blaue Fassade):**

- EG WHG: ca. 90 m² /// sanierungsbedürftig, mit Gartenzugang

- Top 1: ca. 80 m² /// 700,-- Pauschalmiete "unbefristet"

- Top 2: ca. 95 m² /// 763,-- Pauschalmiete "unbefristet"

- Top 3: ca. 130 m² /// 954,-- Pauschalmiete "unbefristet"

**Details zur Liegenschaft: (beige Fassade):**

- Top 1: ca. 60 m² "Leerstand"

- Top 2: ca. 20 m² "Leerstand"

- Top 3: ca. 60 m² "Leerstand" zur Gänze sanierte WHG

- Top 4: ca. 50 m² "Leerstand"

- Lagerhalle: ca. 180 m² /// 2.500,-- netto "befristet vermietet"

**Infrastruktur:**

Leobendorf ist nur 4 km von Korneuburg entfernt. Die Entfernung zur **Autobahn "S2"** beträgt ca. 1,5 km und ist auch für Pendler die beruflich täglich nach Wien oder in Richtung Tulln/St.Pölten reisen müssen, optimal. Der **Bahnhof** Leobendorf ist ebenfalls binnen weniger Minuten zu erreichen.

Als nächster Nahversorger steht ihnen eine **SPAR Filiale** zur Verfügung. (3 Gehminuten)

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

***Kosten:***

*- Grunderwerbssteuer: 3,5%*

*- Eintragungsgebühr: 1,1%*

*- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.500m
Apotheke <500m
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 <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <4.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap