

**Familienparadies im Grünen 5 Zimmer, 2 Loggien verglast
wartet darauf renoviert und mit neuem Leben gefüllt zu
werden!**



Objektnummer: 10174

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,74 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	273,07 €
USt.:	30,28 €
Provisionsangabe:	

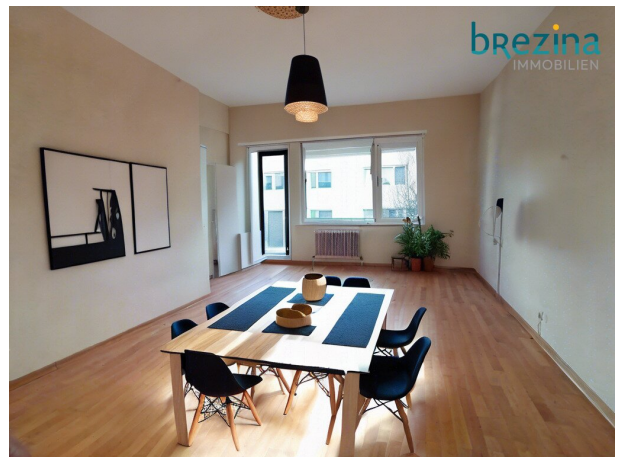
11.880,00 € inkl. 20% USt.

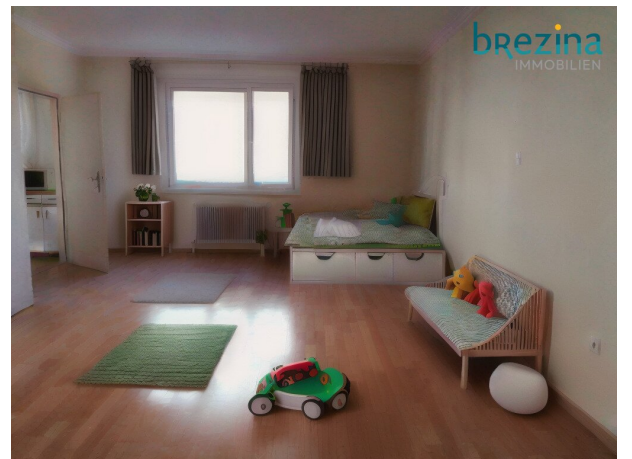
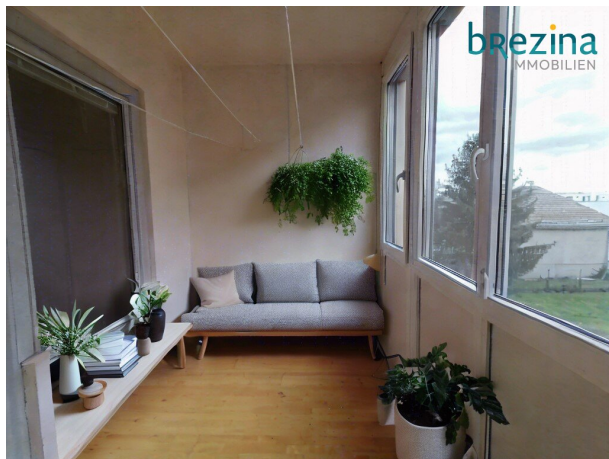
Ihr Ansprechpartner

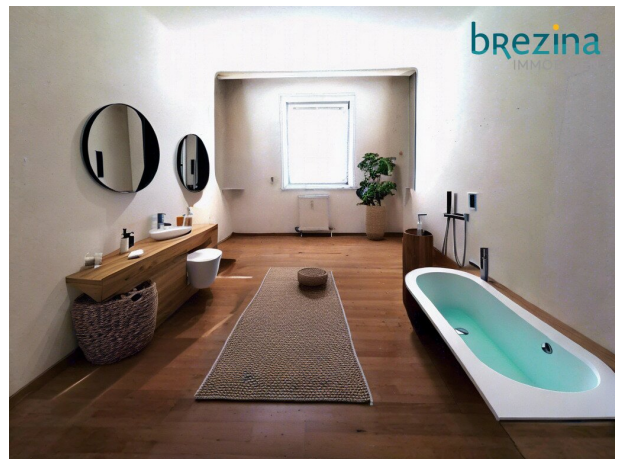
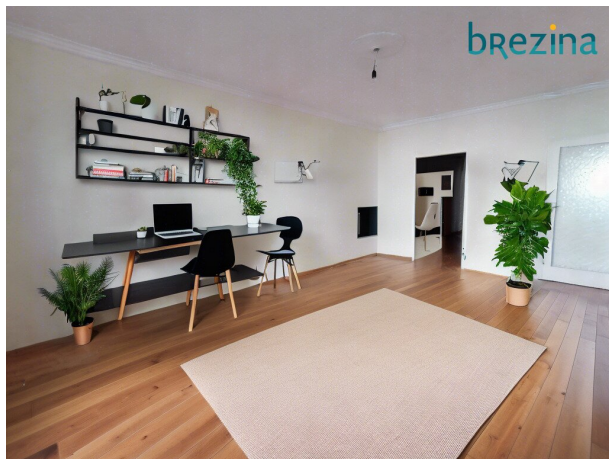
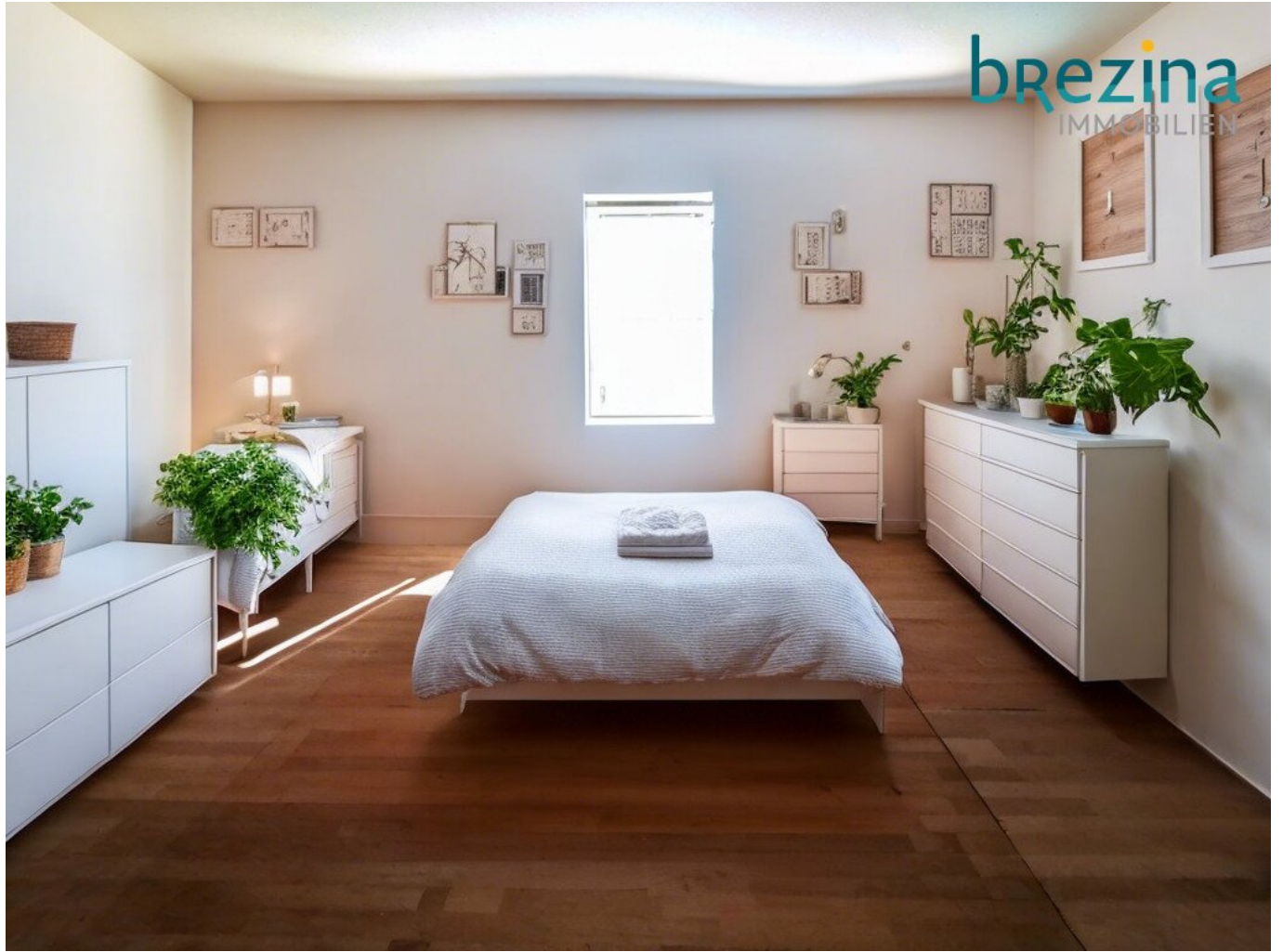


Gisi Backhausen

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15/Ecklokal
1090 Wien







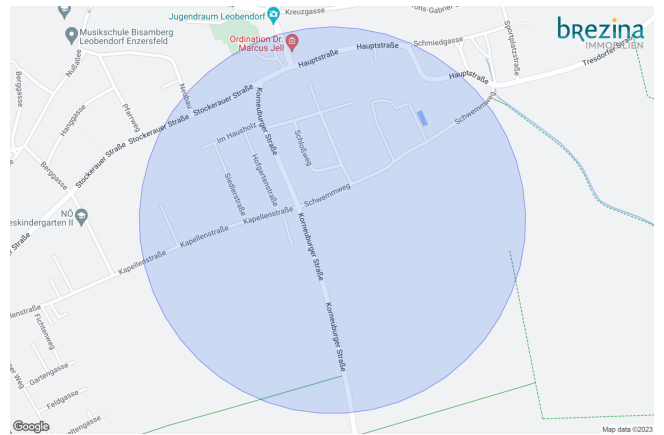


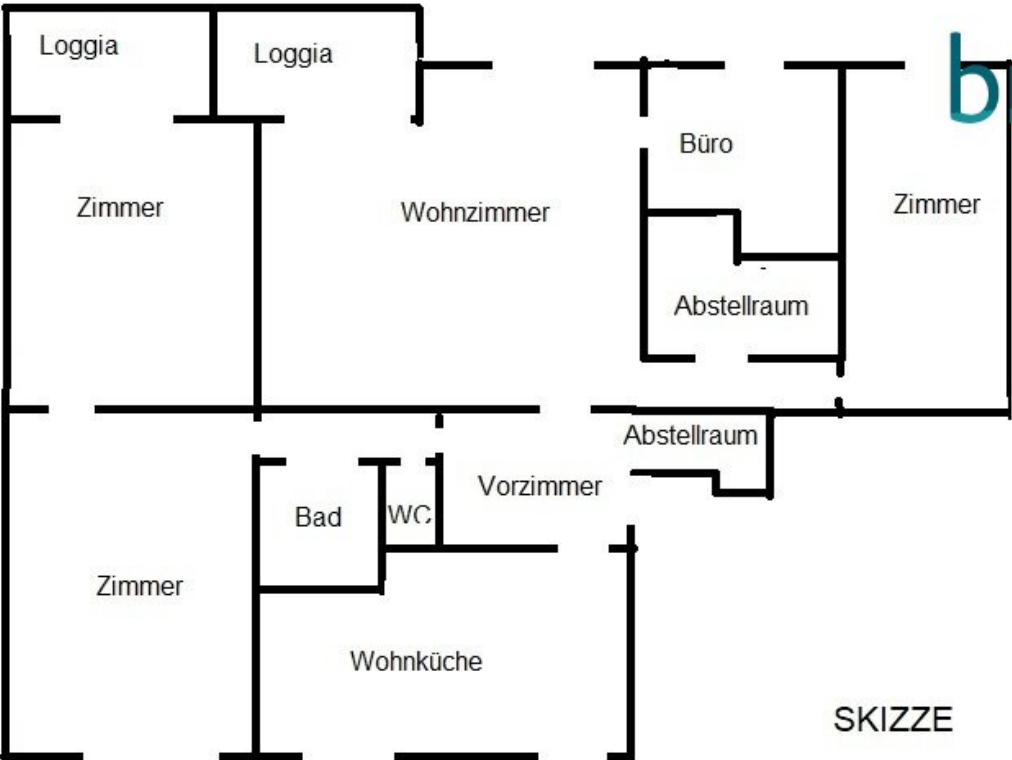












SKIZZE

Objektbeschreibung

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit verglasten Loggien – Familienparadies im Grünen!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese großzügige Wohnung bietet auf **ca. 152 m²** viel Platz für die ganze Familie und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihr freundliches Ambiente.

Besonders hervorzuheben sind die **zwei verglasten Loggien**, die nicht nur zusätzlichen Wohnraum schaffen, sondern auch einen herrlichen Rückzugsort bieten – ideal für entspannte Stunden oder als Spielbereich für Kinder.

Die Herzstücke der Wohnung sind die **große Wohnküche**, sowie das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, die genügend Raum für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch **vier weitere helle Zimmer**, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden können.

Die Wohnung punktet mit ihrem freundlichen und lichtdurchfluteten Charakter und bietet mit einigen Renovierungen die perfekte Basis, um hier ein wahres Familienparadies zu schaffen.

Ein weiteres Highlight ist die **im Preis inbegriffene Garage**, die Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün und eine familienfreundliche Infrastruktur aus – hier können Kinder unbeschwert spielen, und Naturfreunde kommen voll auf ihre Kosten.

Erfreuen Sie sich an der **entschleunigenden Umgebung**, nutzen Sie die unzähligen Wander- und Radwege und besuchen Sie Burg Kreuzenstein.

Die Verkehrsanbindung ist mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür ideal. So erreichen Sie bequem die umliegenden Städte und auch Wien ist nur einen Katzensprung entfernt. Die Infrastruktur in Leobendorf lässt keine Wünsche offen - in unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten und einen Supermarkt.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Diese Immobilie gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Eingangsbereich mit geräumiger Abstellkammer und Garderobe
- möblierte Wohnküche (vom Vorzimmer aus zu begehen)
- das sehr große Wohnzimmer mit Zugang zur verbauten Loggia (ca. 6m²) sowie zu
- einem kleinen Raum (z.B. als Büro zu nutzen)
- ein weiterer Abstellraum und ein Schlafzimmer
- ein vor ein paar Jahren renoviertes Duschbad

- ein weiteres großes Zimmer ist durch die Küche und ebenso über das verlängerte Vorzimmer zu begehen
- an dieses Zimmer schließt ein weiteres Zimmer mit verbauter Loggia (ca. 6 m²) an
- **Im Preis inbegriffen ist eine Garagenbox**
- die Wohnung ist sofort zu beziehen und könnte bei Bedarf auch schrittweise adaptiert werden.

weitere Informationen:

- das Heizkosten Akonto beträgt monatlich € 140,98 + 20 % USt
- das Warmwasser Akonto beträgt monatlich € 69,92 + 10 % USt
- das Betriebskosten Akonto für die Wohnung betragen monatlich € 283,43 + 10 % USt - für die Garage € 14,83 + 20 % USt
- die Reparaturrücklage für die Wohnung beträgt monatlich € 148,96 für die Garage € 12,27 monatlich
- der Stand der Reparaturrücklage belief sich zum 30.01.2024 auf rund € 200.000,00

Ausstattung:

- möblierte Küche (älteres Modell)
- Einrichtungsvorschläge wurden mittels KI erstellt
- Parkett-, Laminat- und Fliesen Boden
- größtenteils Außen- wie auch Innenjalousien
- Garagenbox ist im Preis inbegriffen und mit Fernbedienung, Schlüssel oder Code zu öffnen (Zugang durch den Hof)

Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeit wie z. B. Spar Markt ca. 260 Meter entfernt
- Trafik und Bäckerei, Bank, Apotheke und Arzt ca. 100 Meter entfernt
- diverse Buschenschenken und Restaurants im Umkreis von 2 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Apotheke ist fußläufig erreichbar
- Kindergarten und Volksschule ca. 850 Meter entfernt
- Sportanlagen z.B.: Tennis, Fußball, Gymnastik u.v.m.
- Gymnasium im nahegelegenen Korneuburg bzw. Stockerau
- Busverbindung nach Korneuburg Linie 831 - ca. 10 Minuten Fahrzeit
- Bus und S Bahnverbindung nach Stockerau Linie 830, 831, 827
- Schnellbahn Anschluss in ca. 2,3 km Entfernung, R3, S3, S4 (Zug nach Floridsdorf ca. 19 Minuten)
- Stockerauer Autobahn Anschluss ca. in 5 Fahrminuten sowie S1 ebenso in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen
- Wunderbare Möglichkeiten der Freizeitgestaltung im Grünen, wie z. B. Burg Kreuzenstein, Rohrwald u.v.m.

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: NEIN
- Weiter Unterlagen wie z. B. EA , Detailplan, Nutzwertgutachten, Protokolle, WE-Vertrag etc. können separat angefragt werden.
- geplante Reparaturen für 2024 - Sanierung Fassadenschäden, Erneuerung der Vorlegestufen beim Eingangsbereich, Sanierung Müllplätze („Zugangsweg“)
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap