

**Mehrparteienhaus mit insgesamt 8 Wohnungen und einer großzügigen Halle direkt in Leobendorf - 4 km von Korneuburg entfernt**



**Objektnummer: 5387/6351**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Leobendorf
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Wohnfläche:</b>	815,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	815,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Bäder:</b>	8
<b>WC:</b>	8
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 152,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Daniloglu

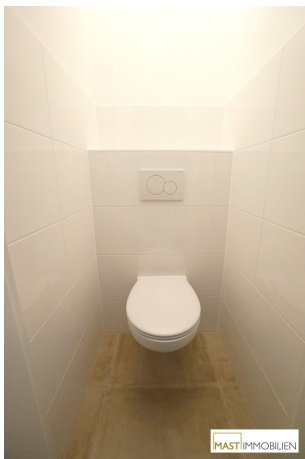
MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18











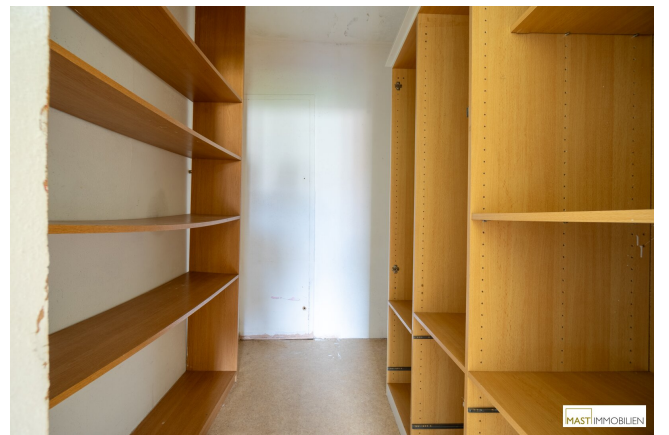
MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN











MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

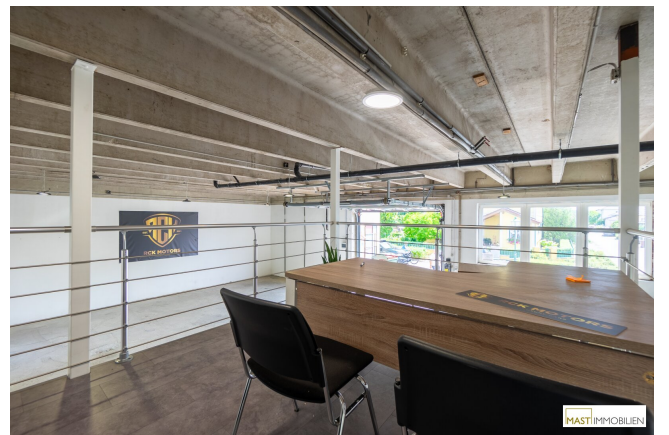
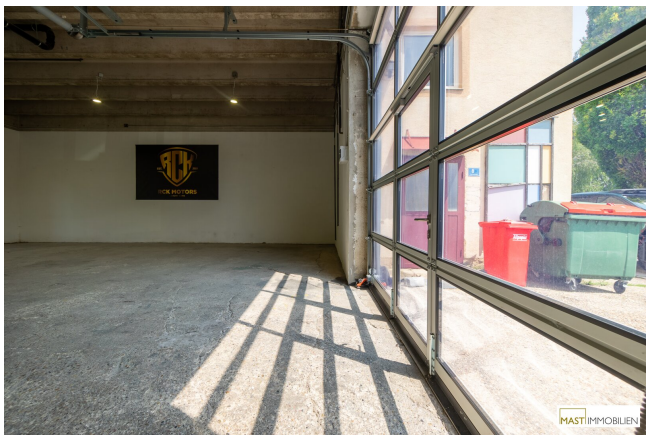


MAST IMMOBILIEN





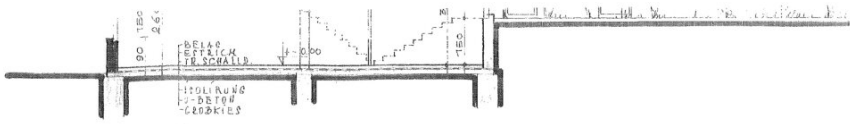




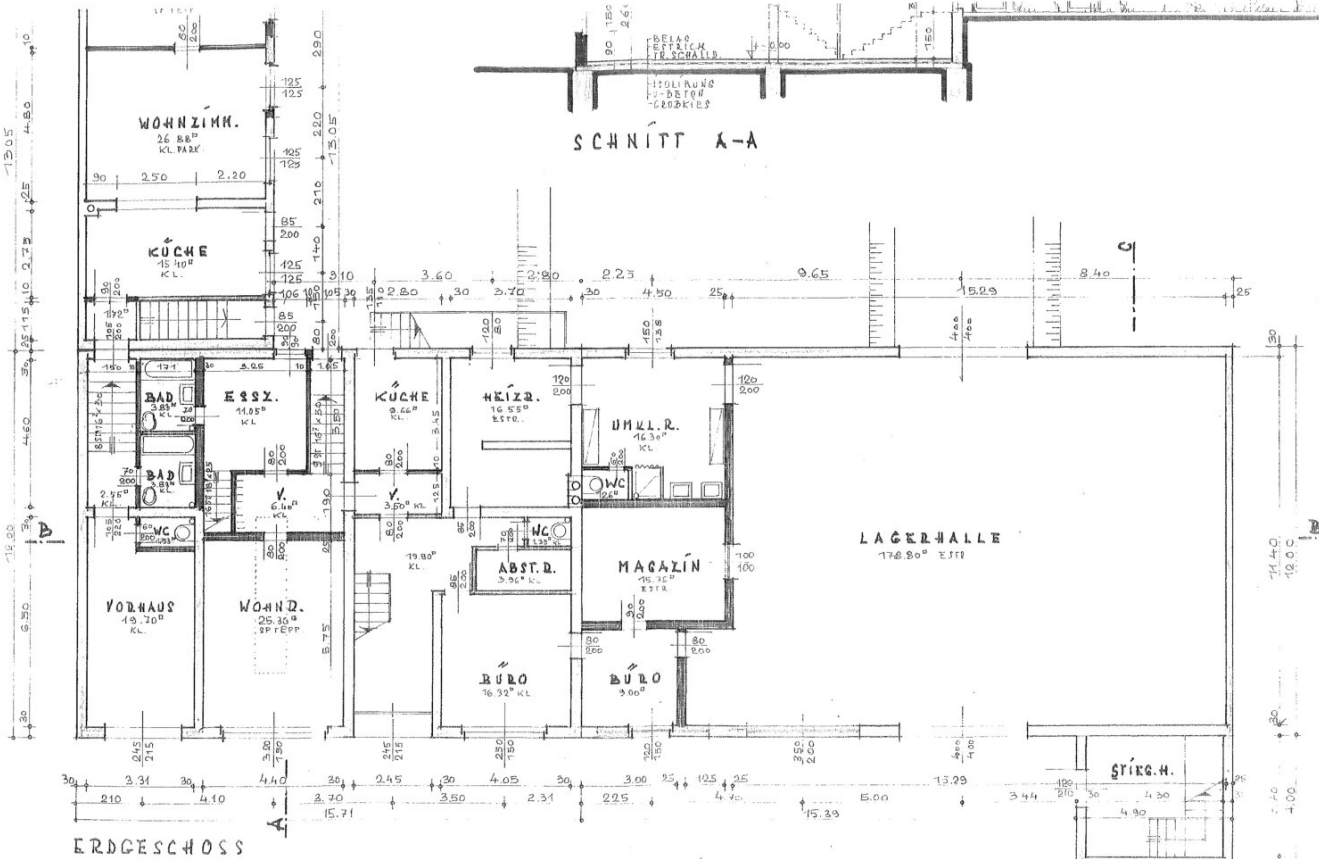








SCHNITT A-A

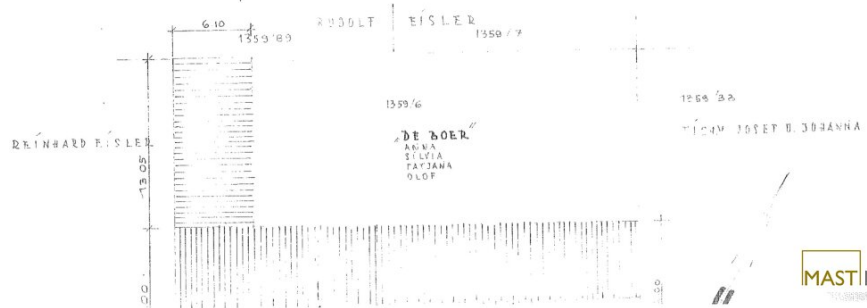






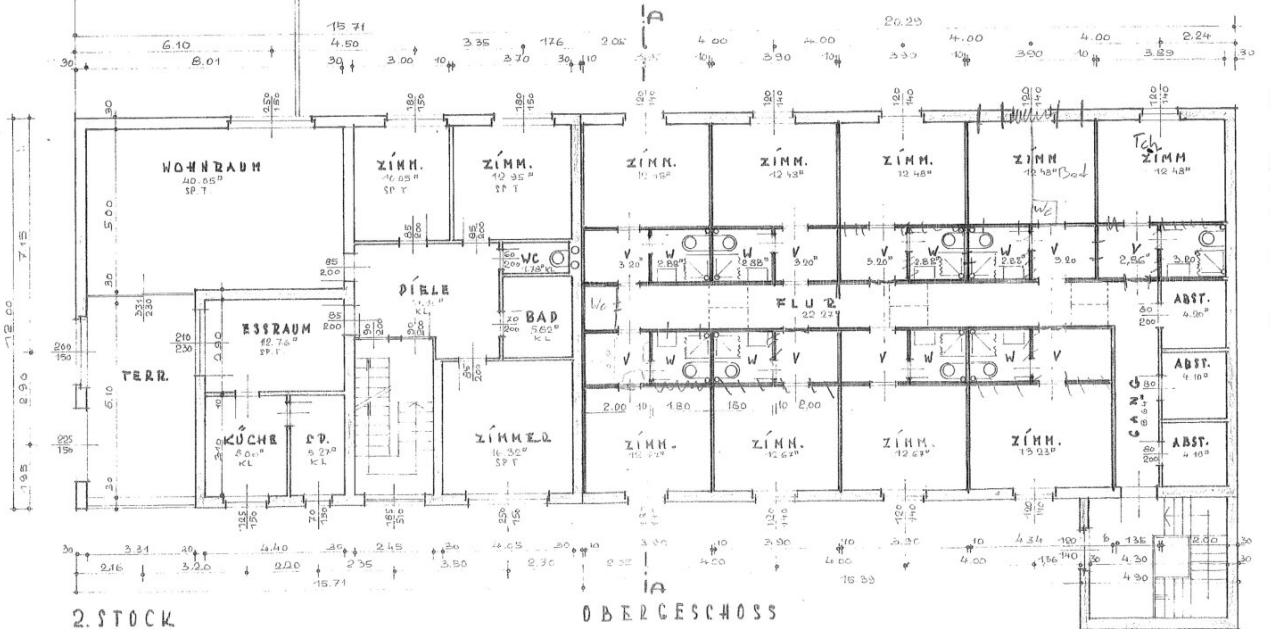


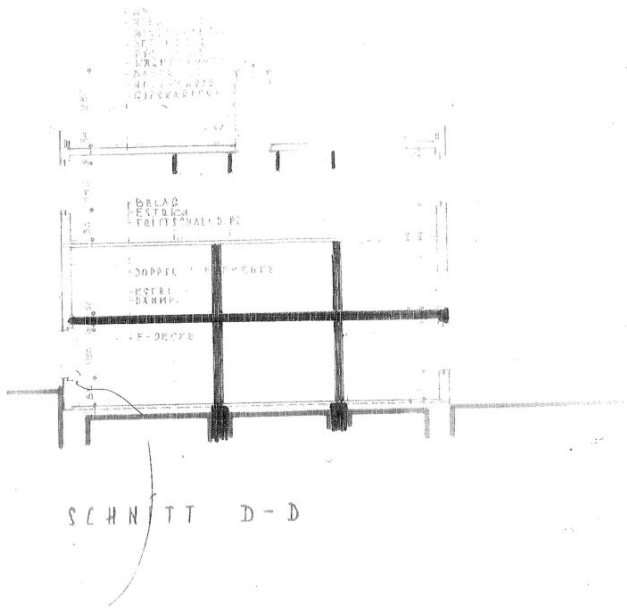
NORDSEITE



1:250

1359 30 STRASSE IM HAINSHOLZ





Handwritten text, possibly a list or notes, located in the upper left quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a date or reference number, located in the middle left area.



Immobilien-Gesellschaft O.H.G.  
BECKENHOF 100, 80333 MÜNCHEN  
2100 LANGENHARTSTR. 169  
Telefon 02262 / 42521



Immobilien-Gesellschaft O.H.G.  
BECKENHOF 100, 80333 MÜNCHEN  
2100 LANGENHARTSTR. 169  
Telefon 02262 / 42521



# 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 m<sup>2</sup> /// zur Gänze sanierungsbedürftig, mit Gartenzugang
- Top 1: ca. 80 m<sup>2</sup> /// 700,-- Pauschalmiete netto "unbefristet"
- Top 2: ca. 95 m<sup>2</sup> /// 763,-- Pauschalmiete netto "unbefristet"
- Top 3: ca. 130 m<sup>2</sup> /// 954,-- Pauschalmiete netto "unbefristet"

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

- Top 1: ca. 60 m<sup>2</sup> "Leerstand"
- Top 2: ca. 20 m<sup>2</sup> "Leerstand"
- Top 3: ca. 60 m<sup>2</sup> "Leerstand" zur Gänze sanierte WHG
- Top 4: ca. 50 m<sup>2</sup> "Leerstand"
- Lagerhalle: ca. 180 m<sup>2</sup> /// 3.333,-- 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**

**MA.ST Immobilien & Design e.U.**

### **Kosten:**

- *Gründerwerbssteuer: 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