

++++Eleganz auf zwei Ebenen: Stilvolle Wohnung mit Galerie in Leobendorf++++



Objektnummer: 5660/7039

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	1999
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,25
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

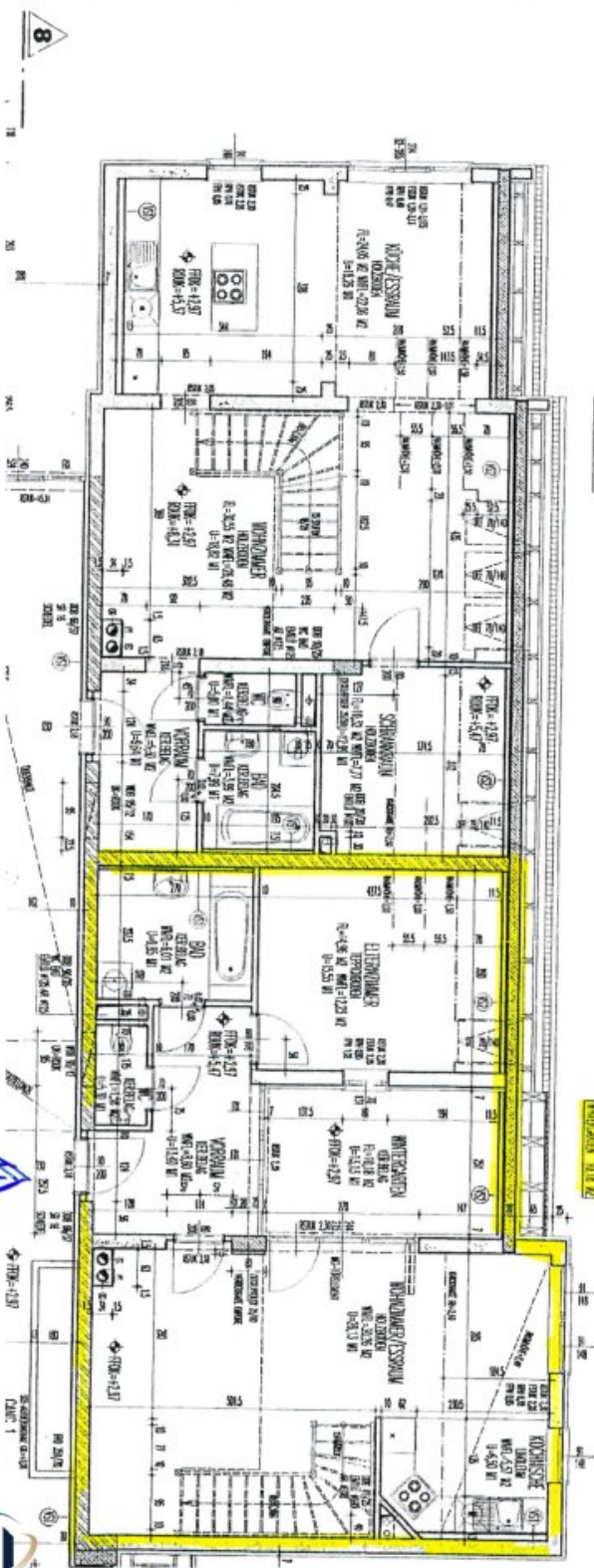
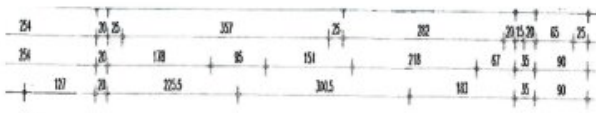
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top 2
1010 Wien

H +43 664 930 216 86







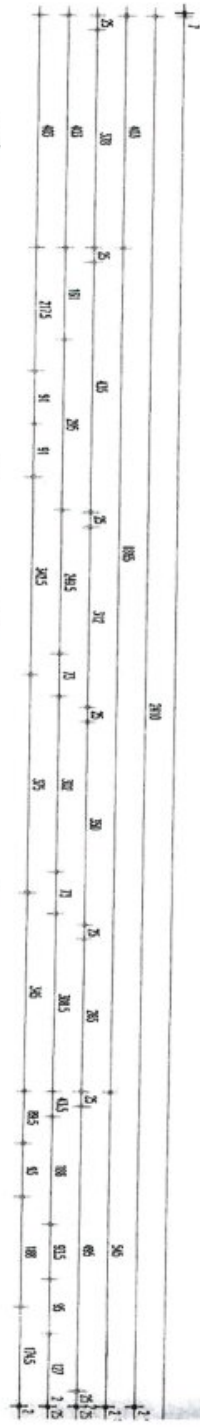


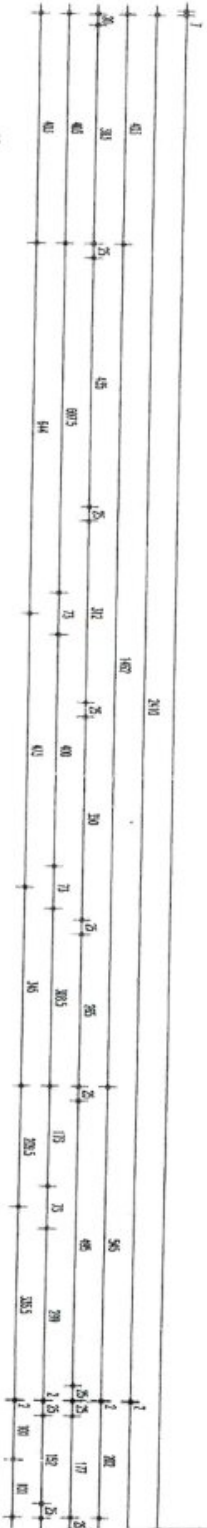
TP 14	8.33 m
WE	9.52 m
BRUNNEN	10.24 m

TP 15	8.27 m
WE	11.22 m
BRUNNEN	11.12 m

EG ±0.00 = 171.45

→ RW 0.00 = 171.00 ± 0.00





TYPE 14	64.33 m²
NETZ	4.00 m²
GRÜNE	7.74 m²
BRÜCKEN	7.74 m²

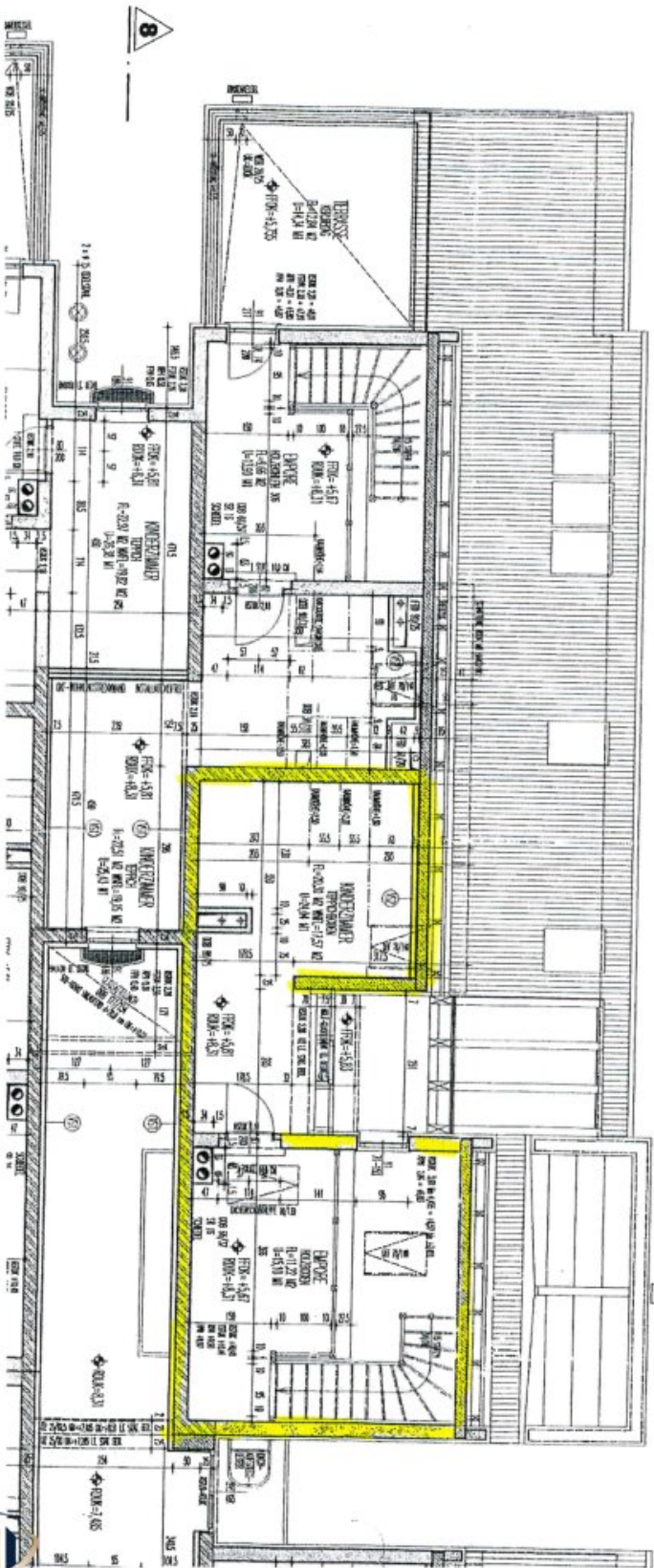
TYPE 15	61.87 m²
NETZ	1.22 m²
GRÜNE	11.22 m²
BRÜCKEN	10.16 m²

EG 10.00=171.45

SHREIBUNG 1 cm

Φ 100-150=173=00

Φ 100-150=173=00



Objektbeschreibung

Willkommen in dieser großzügigen und modernen Maisonette-Wohnung im Herzen von Leobendorf, die auf zwei Etagen ein einzigartiges Wohngefühl bietet. Diese Wohnung ist ideal für Paare, junge Familien oder Menschen, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Lage: Leobendorf – Wohnen im Grünen

Leobendorf, eine charmante Gemeinde im Bezirk Korneuburg, bietet Ihnen eine perfekte Mischung aus idyllischem Landleben und städtischer Anbindung. Die malerische Kulisse der Burg Kreuzenstein ist ein Wahrzeichen und bietet neben historischem Flair auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Die Nähe zu Wien – nur etwa 20 Minuten mit dem Auto – macht Leobendorf besonders attraktiv für Pendler. In der Umgebung finden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Freizeitliebhaber kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten: Ob Radfahren, Wandern oder ein Besuch im nahegelegenen Nationalpark Donau-Auen – Leobendorf bietet für jeden etwas.

Beschreibung der Wohnung mit 2 Etagen ausgestattet

Untere Etage: Der Eingangsbereich führt Sie in einen geräumigen Vorraum, von dem aus Sie alle wichtigen Räume erreichen können:

- **Separates WC**
- **Badezimmer** mit Waschmaschinenanschluss, perfekt für den Alltag
- Ein gemütliches **Schlafzimmer**, das zum Entspannen einlädt
- Ein lichtdurchfluteter, großzügiger **Wohn-Essbereich** mit offener Küchennische. Hier finden Sie ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und entspannte Stunden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den **Wintergarten**, der das ganze Jahr über genutzt werden kann, da er beheizt ist. Eine elektrische Markise, die von der oberen Etage bis zur unteren reicht, sorgt für Verdunklung und bietet zusätzlichen Komfort.

Obere Etage: Über eine stilvolle Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie in die obere Etage, die durch eine elegante **Galerie** beeindruckt. Die Galerie bietet Ihnen einen wunderbaren Überblick über den Wohnbereich und sorgt für ein luftiges Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie in einen **Schrankraum** und weiter in das großzügige **Kinderzimmer**.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der **große Kellerraum** mit ca. 12,30 m² – perfekt für zusätzlichen Stauraum oder als Hobbyraum nutzbar.

Ein **Tiefgaragenplatz** kann für einen Preis von €12.000 zusätzlich erworben werden, um Ihnen stressfreies Parken zu ermöglichen.

Highlights der Wohnung auf einen Blick:

- Großzügige **111,59 m² Wohnfläche** auf 2 Etagen
- Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Beheizter **Wintergarten** mit elektrischer Markise
- **Galerie** mit einzigartigem Charme
- Separates WC und Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- **Großzügiger Kellerraum** (ca. 12,30 m²)
- Optionaler Tiefgaragenplatz (€12.000)

- **Ruhige Lage in Leobendorf mit hervorragender Anbindung an Wien**

Erleben Sie diese außergewöhnliche Wohnung selbst und lassen Sie sich von ihrem Charme begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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

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 <4.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap