

## **Verträumtes Einfamilienhaus in Leobendorf- Superädifikat!**



**Objektnummer: 12118**

**Eine Immobilie von Immobilien Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Leobendorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	52,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	419,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,96
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	620,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



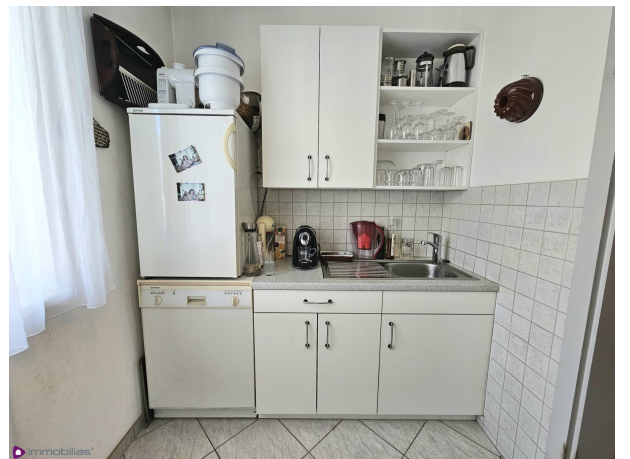
**Andrea Höferstock**

Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1  
A- 1220 Wien











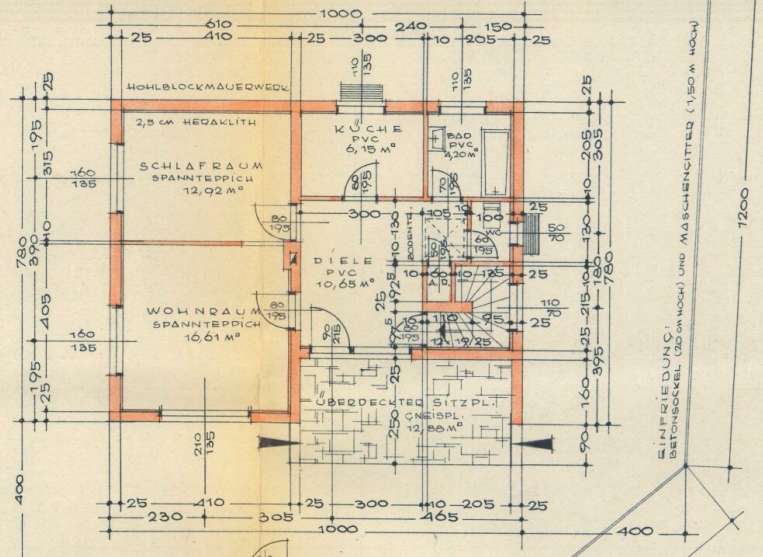




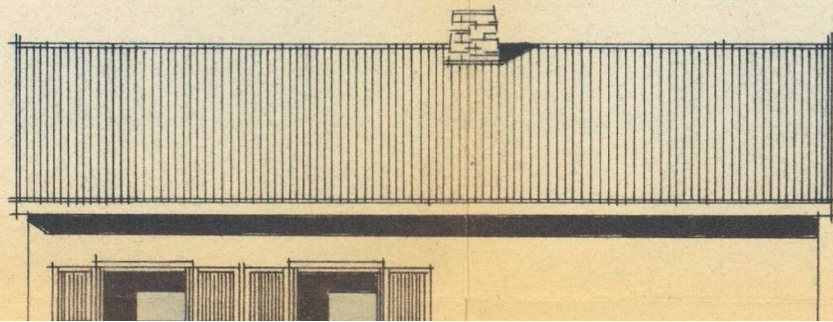


ERDGESCHOSS GRUNDRISS :

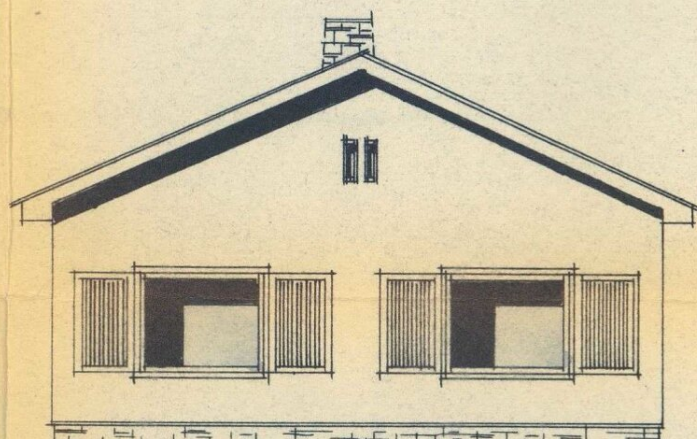
3369



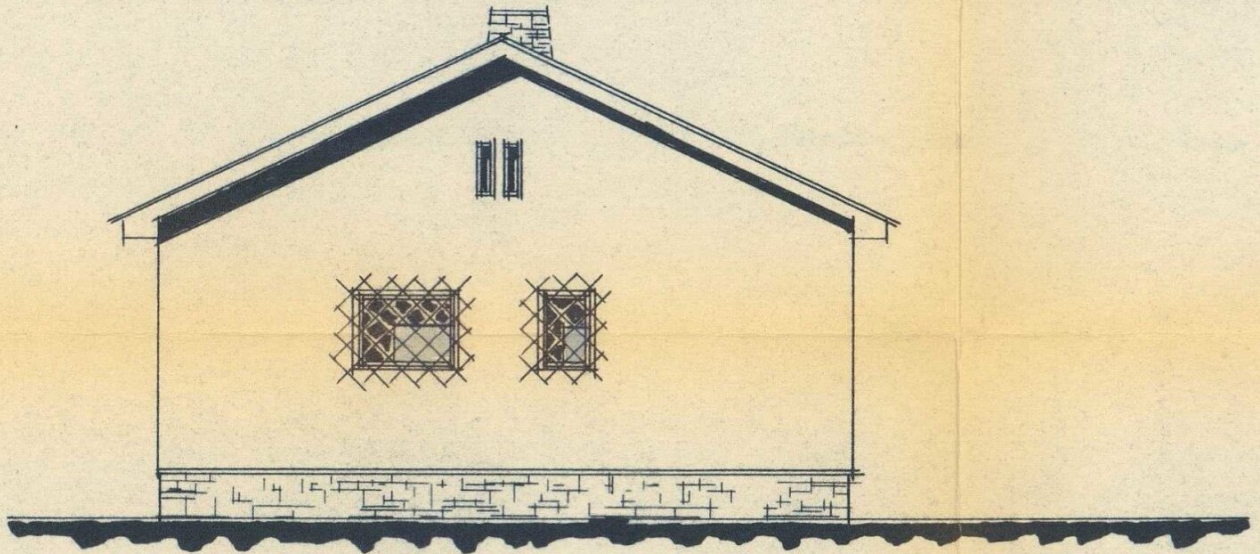
N-O-ANSICHT :



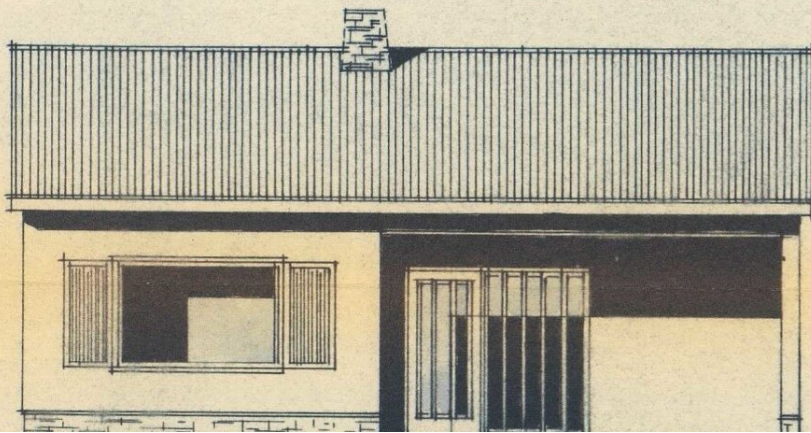
N-W-ANSICHT:



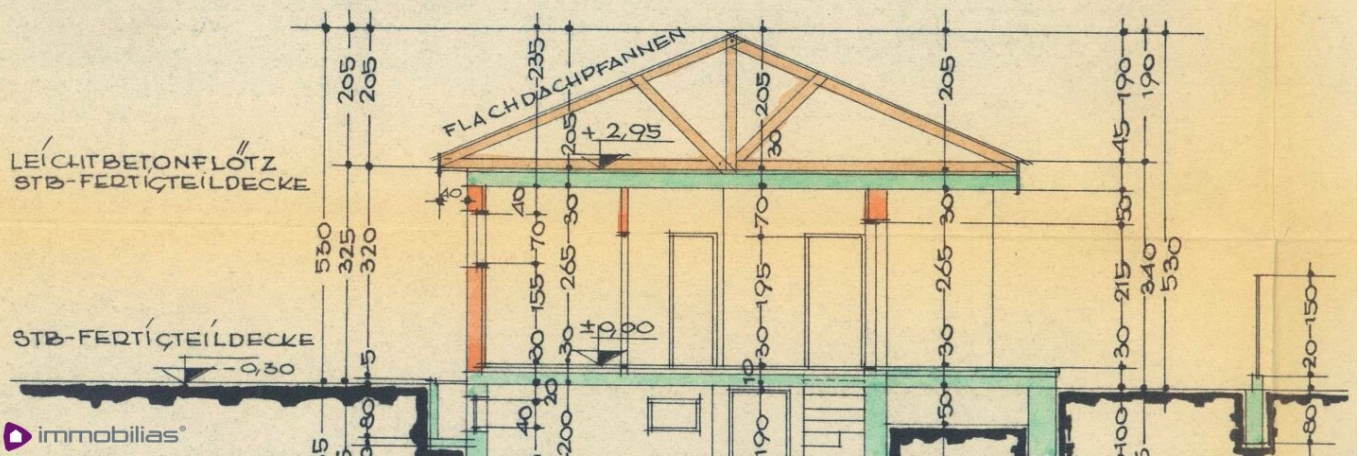
S-O-ANSICHT :



S-W-ANSICHT:



# SCHNITT: A-B



## Objektbeschreibung

### Ein faires Angebot- und kurzfristig zu beziehen!

Suchen Sie in Wien- Nähe ein Häuschen im Grünen, das noch dazu leistbar ist? Dann ist dieses Objekt für Sie goldrichtig!

Der großzügige, sonnige Garten mit knapp 420 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche 497 m<sup>2</sup>) ist sehr gepflegt und hat einen optimal nutzbaren, fast quadratischen Grundriss. Das Haus, welches ca 1970 errichtet wurde, verfügt über 3 Zimmer und wurde von der Verkäuferin nach dem Ankauf liebevoll teilsaniert. Die Fenster sind getauscht und eine Wärmeschutzfassade wurde angebracht. Aktuell wird der Energieausweis erneuert, da die Werte aus der Zeit vor der Sanierung stammen.

Der ehemalige Windfang wurde integriert. Die Küche verbleibt jedenfalls und ist in gutem Zustand. Der Verbleib der restlichen Ausstattung ist optional. Die Liegenschaft ist vollunterkellert. Geheizt wird mittels Holz (Kachelofen) oder Infrarot.

#### Raumaufteilung:

Windfang/ Vorzimmer, ca 12,88 m<sup>2</sup>

Esszimmer, ca 10,65 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, ca 16,61 m<sup>2</sup>

extra Küche, ca 6,15 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, ca 12,92 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Fenster, ca 4,20 m<sup>2</sup>

WC, mit Fenster, ca 1,5 m<sup>2</sup>

Spitzboden (man kann eine Dachklappe im Esszimmer aufmachen und mittels Leiter in den Dachbodenraum einsteigen. in der Mitte beträgt die Höhe ca 2 m, als Stauraum nutzbar)

Vollkeller



Quartalsweise werden aktuell von der Gemeinde brutto € 144,38.- vorgeschrieben.

Es handelt sich bei der Liegenschaft um ein **Superädifikat (Haus auf Pachtgrund)**. Die monatliche Pacht beträgt aktuell **brutto € 620.- monatlich**

Ausstattung:

Hohlblockmauerwerk mit Wärmeschutzfassade, die Fenster wurden vor kurzem komplett getauscht, Kachelofen mit elektronischer Abbrandregelung, Infrartheizung, SAT Anschluss, Kunststoffböden, Fliesenböden; die Elektrik

Infrastruktur:

In Leobendorf gibt es unter anderem einen SPAR, ein Kindergarten, eine Volksschule, ein Arzt.

Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus in Leobendorf und erleben Sie das Gefühl von Freiheit und Geborgenheit inmitten der Natur. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699 1 4444 700**

**E: office@immobilias.at**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! **Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

#### *Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

**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://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

### **(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

#### *Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap