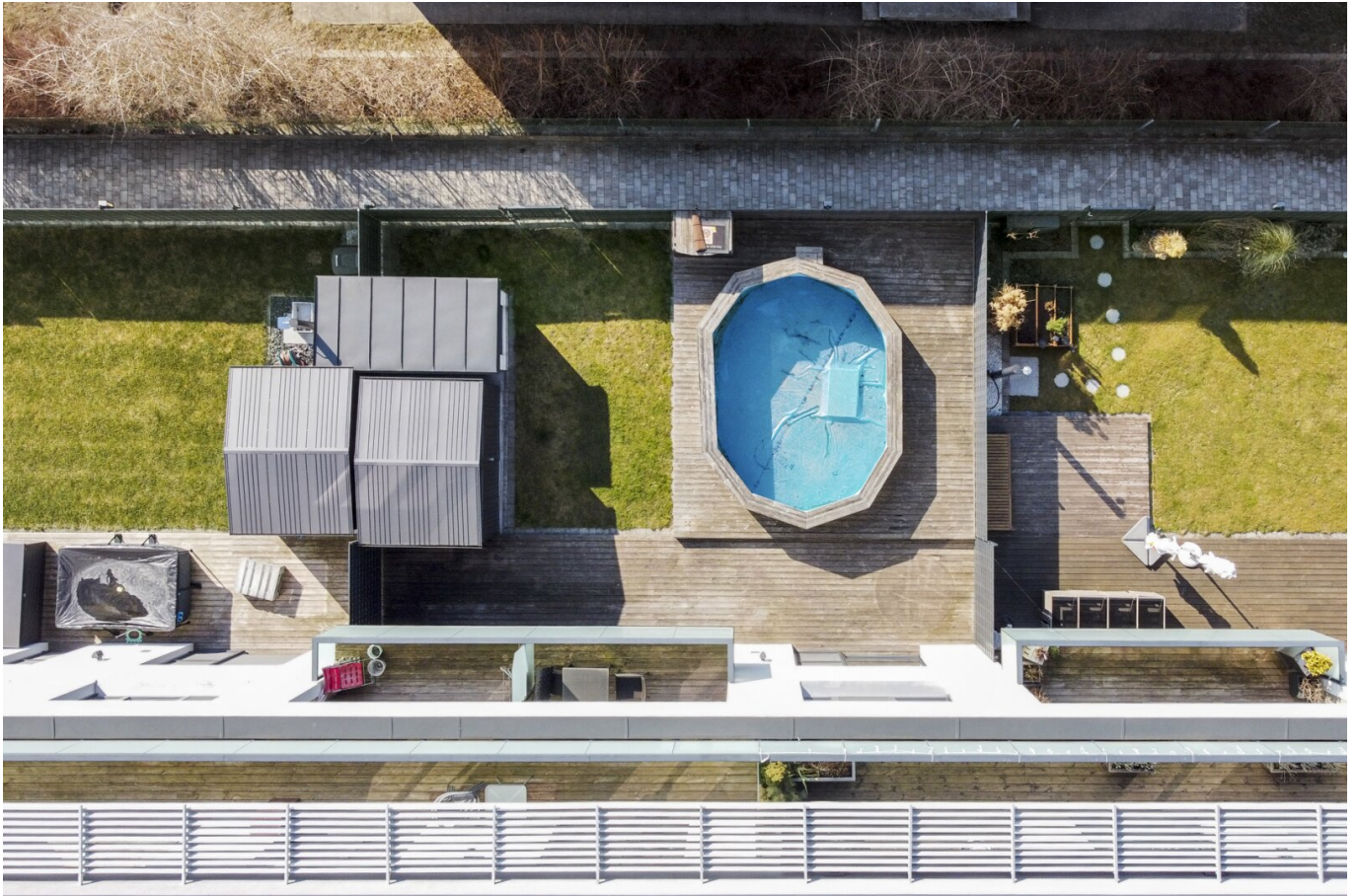


## **Familientraum - Stylish Gardenwohnung mit Bergblick, Pool und zwei Garagenplätze**



Ansicht Garten

**Objektnummer: 6337**

**Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2100 Leobendorf                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 77,07 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 55,20 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 5,67 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 24,87 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 415.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 169,26 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 19,88 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Raschad Elfar**

LionRealEstate GmbH























## Objektbeschreibung

### Koffer packen, einziehen!

Wenn Sie Wert auf eine **familienfreundliche Lage** legen, sich **unweit von Wien** einen **eigenen Garten mit Pool** und **Blick auf einen Berg** wünschen und nach einen anstrengenden Tag den **puren Luxus** mit einem **entspannenden Bad und dabei ihre Lieblingssendung anschauen oder Radio hören** wollen wird ihnen diese **moderne Wohnung** gefallen!

Diese **gepflegte Gartenwohnung** (BJ 2018) besticht weiters durch ihren **guten Grundriss**, da alle Zimmer **zentral begehbar** sind, ihren **guten Energiekennzahl** sowie ihrer **hochwertigen Ausstattung**.

Durch die **südwestseitige** Ausrichtung genießen sie die **Nachmittagssonne** und die **großzügige Terrasse mit Pool** lädt dazu ein sich vom Alltagsstress **optimal zu erholen**. Alle Wohnräume haben einen **eigenen Ausgang** auf die Terrasse.

### Aufteilung der Wohnung:

- **Großzügiger Vorraum** mit genug Flächen **zum Verstauen** (ca. 11,29m<sup>2</sup>)
- **Moderne Wohnküche** mit eingebauter Lutz Küche **inkl. sämtlichen Geräten** (Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Mikrowelle, Backofen, Induktionsplatte, Dunstabzug und Weinkühlschrank) mit Kamin und Dolby Surround Anlage (ca. 31,52m<sup>2</sup>) mit **Ausgang auf die Terrasse**
- Elternschlafzimmer mit **eingebautem Kleiderschrank** und Doppelbett (ca. 12,54m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer mit eingebauten Kleiderschrank (ca. 12,54m<sup>2</sup>)
- Bad mit **Badewanne und Dusche**, Waschbecken und Nische für Staufläche – neben dem **Fernsehen** kann auch beim Duschen **Radio** gehört werden

### Ausstattung:

- In der Wohnküche ist ein **Kamin** vorhanden und ladet **zum Entspannen** ein
- Die beiden Schlafzimmer sind mit **Eichenparkett Landhausdielen** und Wohnbereich, Vorzimmer sowie Bad und WC (**mit touchfree Spülung**) mit Fliesen verlegt
- Im Garten **Biohort Geräteschuppen**, Fernsehanschluss sowie **Wasseranlage mit Steuerungsgerät** zum Bewässern vorhanden
- **Hochwertiges Inventar** (Fernseher in Badezimmer, Wohnzimmer, Kommode Wandregal, Barhocker, Esstisch mit vier Stühlen, Wandverbau, 1 Doppelbett, 1 Schreibtisch inkl. Wickelaufgabe) wird **unentgeltlich übergeben**
- **Kunststofffenster** (Josko) mit **elektrischen außenliegenden** Rollläden und Insektenschutz
- Großer Kellerabteil (ca. 5,67m<sup>2</sup>) mit Steckdose und Kasten ist ebenfalls vorhanden
- Die Heizung erfolgt mittels Gaszentralheizung; jeder Wohnraum ist **individuell beheizbar**

Diese Planskizze dient als Veranschaulichung, die exakten Naturmaßen können von der Planskizze abweichen

Es besteht die Möglichkeit **zwei Garagenplätze** zu je € 18 000,- zu erwerben und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen. Der Preis für beide beträgt € 32 000,-.

Die hofseitige Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage nahe dem Zentrum von Leobendorf. Mit dem Dr. Richard Bus (ca. fünf Gehminuten entfernt) gelangen sie in ca. 15 Minuten nach Korneuburg und ca. 20 Minuten nach Stockerau. **Zahlreiche Freizeitaktivitäten** wie Weinwanderwege, Bad Korneuburg, Fahrradtouren, Fußball, Tennis sowie Turnverein sind vorhanden.

Diese Wohnung ist, trotz der ruhigen Lage, gut an die Autobahn sowie ins Ortszentrum angebunden. Auch die Infrastruktur (Kindergarten, Spar, Ärzte, Banken, etc..) kann als sehr gut bezeichnet werden.



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter +43 699 188 28 533. Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposé zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können.

### **Koffer packen, einziehen!**

Wenn Sie Wert auf eine **familienfreundliche Lage** legen, sich **unweit von Wien** einen **eigenen Garten mit Pool** und **Blick auf einen Berg** wünschen und nach einen anstrengenden Tag den **puren Luxus** mit einem **entspannenden Bad und dabei ihre Lieblingssendung anschauen oder Radio hören** wollen wird ihnen diese **moderne Wohnung** gefallen!

Diese **gepflegte Gartenwohnung** (BJ 2018) besticht weiters durch ihren **guten Grundriss**, da alle Zimmer **zentral begehbar** sind, ihren **guten Energiekennzahl** sowie ihrer **hochwertigen Ausstattung**.

Durch die **südwestseitige** Ausrichtung genießen sie die **Nachmittagssonne** und die **großzügige Terrasse mit Pool** lädt dazu ein sich vom Alltagsstress **optimal zu erholen**. Alle Wohnräume haben einen **eigenen Ausgang** auf die Terrasse.

### **Aufteilung der Wohnung:**

- **Großzügiger Vorraum** mit genug Flächen **zum Verstauen** (ca. 11,29m<sup>2</sup>)

- **Moderne Wohnküche** mit eingebauter Lutz Küche inkl. sämtlichen Geräten (Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Mikrowelle, Backofen, Induktionsplatte, Dunstabzug und Weinkühlschrank) mit Kamin und Dolby Surround Anlage (ca. 31,52m<sup>2</sup>) mit **Ausgang auf die Terrasse**
- Elternschlafzimmer mit eingebautem Kleiderschrank und Doppelbett (ca. 12,54m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer mit eingebauten Kleiderschrank (ca. 12,54m<sup>2</sup>)
- Bad mit **Badewanne und Dusche**, Waschbecken und Nische für Staufläche – neben dem **Fernsehen** kann auch beim Duschen **Radio** gehört werden

#### **Ausstattung:**

- In der Wohnküche ist ein **Kamin** vorhanden und ladet **zum Entspannen** ein
- Die beiden Schlafzimmer sind mit **Eichenparkett Landhausdielen** und Wohnbereich, Vorzimmer sowie Bad und WC (**mit touchfree Spülung**) mit Fliesen verlegt
- Im Garten **Biohort Geräteschuppen**, Fernsehanschluss sowie **Wasseranlage mit Steuerungsgerät** zum Bewässern vorhanden
- **Hochwertiges Inventar** (Fernseher in Badezimmer, Wohnzimmer, Kommode Wandregal, Barhocker, Esstisch mit vier Stühlen, Wandverbau, 1 Doppelbett, 1 Schreibtisch inkl. Wickelaufgabe) wird **unentgeltlich übergeben**
- **Kunststofffenster** (Josko) mit **elektrischen außenliegenden** Rollläden und Insektenschutz
- Großer Kellerabteil (ca. 5,67m<sup>2</sup>) mit Steckdose und Kasten ist ebenfalls vorhanden
- Die Heizung erfolgt mittels Gaszentralheizung; jeder Wohnraum ist **individuell**

## beheizbar

Diese Planskizze dient als Veranschaulichung, die exakten Naturmaßen können von der Planskizze abweichen

Es besteht die Möglichkeit **zwei Garagenplätze** zu je € 18 000,- zu erwerben und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen. Der Preis für beide beträgt € 32 000,-.

Die hofseitige Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage nahe dem Zentrum von Leobendorf. Mit dem Dr. Richard Bus (ca. fünf Gehminuten entfernt) gelangen sie in ca. 15 Minuten nach Korneuburg und ca. 20 Minuten nach Stockerau. **Zahlreiche Freizeitaktivitäten** wie Weinwanderwege, Bad Korneuburg, Fahrradtouren, Fußball, Tennis sowie Turnverein sind vorhanden.

Diese Wohnung ist, trotz der ruhigen Lage, gut an die Autobahn sowie ins Ortszentrum angebunden. Auch die Infrastruktur (Kindergarten, Spar, Ärzte, Banken, etc..) kann als sehr gut bezeichnet werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter +43 699 188 28 533. Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposé zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap