



#0001008130

Tolle Eigentumswohnung mit Garten und KFZ-Stellplatz - NEUBAU

2100 Leobendorf



Purchase price: 420.000,00 €

Living Area: 74,07 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



Werner Riedl
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
werner.riedl@riv.at
+43 664 60 517 517 24





DESCRIPTION

NEUBAU 3 ZIMMER WOHNUNG MIT GARTEN UND KFZ-STELLPLATZ

Die Baubewilligung dieser großartigen Wohnungsanlage, mit 22 Wohneinheiten, wurde 2020 ausgestellt, und im Jahre 2023 erfolgte die Fertigstellung bzw. die Übergabe der Wohnungen an die neuen Eigentümer!

Die Wohnung ist in einem ausgezeichneten Zustand und liegt in einer sehr guten Wohngegend in Leobendorf. Sie verfügt über 3 Zimmer, einem Eigengarten, einem KFZ-Stellplatz im Eigentum und vieles mehr!

Aufteilung:

-) große Wohnküche inkl. Eingangsbereich
-) extra WC
-) Badezimmer mit großer ebenerdig begehbare Dusche und Waschmaschinenanschluss
-) großes Schlafzimmer
-) Kinderzimmer/Büro
-) Gang

für Sie vorhanden:

-) große Terrasse/Loggia (überdacht durch Balkon darüber)
-) eigener Garten
-) Kellerabteil
-) überdachter KFZ-Stellplatz im Eigentum (Leerverrohrung für E-Ladestation vorhanden)
-) elektrische Außenjalousien
-) Alarmanlage
-) Küche mit E-Herd, Ceranfeld, Kühlschrank, Dunstabzug (Anschlüsse für Geschirrspüler und Mikrowelle sind vorhanden, aber ohne Geräte)
-) Fußbodenheizung (Gas)

Zusätzlich gibt es einen Fahrradraum, Kinderwagenraum, sowie außen den Müllraum. Mit dem Lift fahren Sie bequem in den Keller. Der Zugang ist auch über den Garten möglich und neben dem hauseigenen Carport gibt es auch vor der Anlage öffentliche Parkplätze.

Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie nach Erhalt des Expose einen Besichtigungstermin, in welchem ich Ihnen die Wohnung näher bringen kann.



Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln. Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Ground Floor Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2020
Construction status	Finished
Construction Completion Date	28.02.2023
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Open

AREAS

Living Area	ca. 74 sqm
Cellar Area	ca. 5 sqm
Loggia Area	ca. 9 sqm
Terrace Area	ca. 22 sqm
Garden Area	ca. 30 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	24.11.2019
Valid until	23.11.2029
HWB-Value (KWh/m ² /a)	23,48
HWB Class	 A
fGEE Value	0,67
fGEE Class	 A+

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Terraces	1

FEATURES



Additional rooms and
areas

Bike Room

Special configuration

Elevator, Alarm
Equipment, Roller
Shutter

Age

New Building

Cellar

Basement Storage
Room

Sanitation

Show

Kitchen

Open Kitchen





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	420.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	157,58 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	46,95 € incl. VAT
--------------	-------------------

TOTAL

Total Running Costs	204,53 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	420.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Leobendorf, im wunderschönen Weinviertel gelegen, ist eine Marktgemeinde im Bezirk Korneuburg. Eine gute Nahversorgung in der Gemeinde ist vorhanden und in nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie Stockerau oder Korneuburg, wo Sie neben einer ausgezeichneten Infrastruktur, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch eine viel Zahl an Schulen, Kindergärten, Ärzten und das Krankenhaus vorfinden. Die öffentliche Anbindung ist durch den Bahnhof Leobendorf Burg Kreuzenstein gegeben.

Individualverkehr

- +) Anbindung an die A22
- +) Anbindung zur Wiener Außenringschnellstraße S1

Erholung und Natur

- +) Burg Kreuzenstein
- +) Adlerwarte, Rohrwald
- +) zahlreiche Heurigenbetriebe
- +) Wald und Wiesen laden zum Spazieren gehen ein

INFRASTRUCTURE

Tourism

- < 1km: Burg Kreuzenstein

Education

- < 1km: NÖ Landeskindergarten Leobendorf
- < 1km: Volksschule

Other

- < 1km: Raiffeisen BANK

Shopping

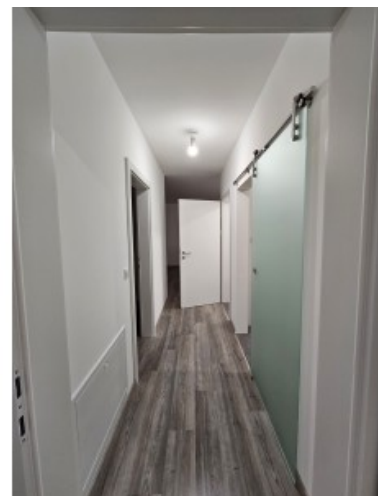
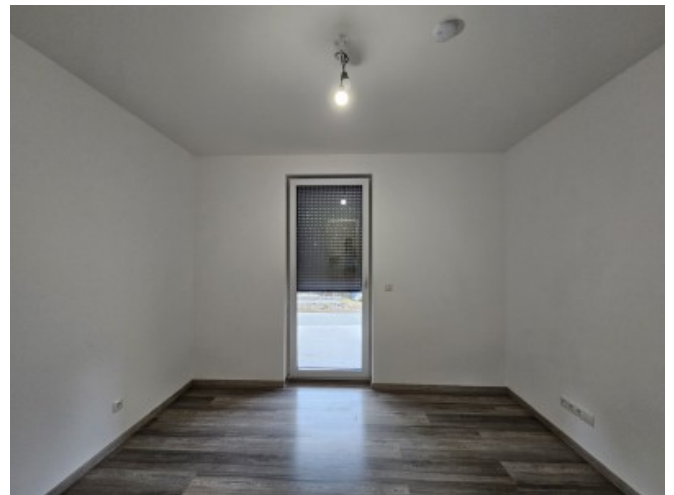
- < 1km: Rohrwald-Apotheke Mag.Pharm. Ursula Eymuth

Transport

- P+R Bahnhof Leobendorf-Burg Kreuzenstein



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Wohnungsplan_001](#)

[Video Querformat](#)

[Video Hochformat](#)

