EXPOSÉ



LEOBENDORF · CASA UNIFAMILIAR

Exklusives Designerhaus mit Wienblick

1.750.000 €	248 m²	8	450 m²
EN VENTA	SUPERFICIE	HABITACIONES	TERRENO

DESCRIPCIÓN

Exklusives Designerhaus mit Wienblick

1.750.000 €
EN VENTA

Superficie	248 m²	Año de construcción	2026/27
Terreno	450 m²	Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Habitaciones	8	Oferta	En venta
Baños	3	Referencia	O2100168585

Modernes Wohnen in Bestlage von Leobendorf
In begehrter Höhenlage von Leobendorf entsteht dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit spektakulärem Fernblick bis nach Wien. Die moderne Architektur, großzügige Terrassenflächen sowie die hochwertige Bauausführung schaffen ein Wohnkonzept auf höchstem Niveau – ideal für anspruchsvolle Familien, Paare oder Menschen mit Sinn für Design, Komfort und Privatsphäre. Die Liegenschaft verbindet exklusives Wohnen mit naturnaher Ruhe und gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur. Durch die erhöhte Hanglage genießen Sie nicht nur ein unvergleichliches Panorama, sondern auch ein besonderes Maß an Lebensqualität.
Kaufpreis: € 1.750.000,–
Optional kann das gesamte Grundstück im Ausmaß von **867 m²** gegen einen **Aufpreis von € 250.000,–** erworben werden. Der Gesamtkaufpreis für diese Variante beträgt somit **€ 2.000.000,–**.
Architektur & Wohnkonzept
Das stilvolle Haus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt mit klarer moderner Formensprache, großzügigen Glasflächen und lichtdurchfluteten Räumen. Die durchdachte Planung ermöglicht maximale Wohnqualität und verbindet Innen- und Außenbereiche harmonisch miteinander.
Ein besonderes Highlight ist der inkludierte Personenaufzug, der komfortabel alle Geschoße verbindet und ein zukunftsorientiertes Wohnen ermöglicht.
Die großzügigen Terrassen sowie die weitläufigen Fensterfronten eröffnen einen beeindruckenden Blick über die umliegende Landschaft bis nach Wien.
Raumaufteilung
Kellergeschoß
Im Kellergeschoß befinden sich:

- zwei Kinderzimmer
- Wellnessbereich mit Außenterrasse
- Badezimmer
- WC
- Technikraum
- Hauswirtschafts-/Abstellraum

Durch die Hanglage wird diese Ebene optimal natürlich belichtet und hochwertig nutzbar gestaltet.
Erdgeschoß
Das Erdgeschoß bildet das Herzstück des Hauses:

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- offene Küche
- direkter Zugang zur Panoramaterrasse
- Büro/Homeoffice
- WC
- direkter Zugang zur Doppelgarage

Zusätzlich stehen ein Carport und weitere Stellplätze zur Verfügung.
Obergeschoß
Im Obergeschoß erwartet Sie:

- exklusiver Masterbereich
- großes Schlafzimmer
- elegantes Badezimmer
- Schrankraum / Walk-in-Closet
- weitere Terrasse mit Fernblick

Ausstattung & Technik
Die Immobilie wird schlüsselfertig übergeben – ausgenommen Kücheneinrichtung – und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung sowie moderner Bauqualität.
Zusätzlich umfasst die Ausführung ein Carport, eine Klimaanlage und eine Photovoltaikanlage.
Highlights der Ausstattung:

- schlüsselfertige Ausführung, ausgenommen Kücheneinrichtung
- Personenaufzug über alle Ebenen
- moderne Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung

- Klimaanlage
- Photovoltaikanlage
- großzügige Fensterflächen mit 3-fach-Isolierverglasung
- elektrische Rollläden mit Somfy-Funksteuerung
- hochwertige Wärmedämmung
- ca. 110 m² Terrassen- und Balkonflächen
- Doppelgarage
- zusätzliches Carport
- weitere Stellplätze
- moderne Flachdacharchitektur
- hochwertiges Ziegelmassivhaus

Die Wohnnutzfläche beträgt **ca. 247,49 m² netto**, zusätzlich verfügt das Haus über eine **ca. 30,25 m² große Garage**.

Lagebeschreibung

Leobendorf zählt zu den beliebtesten Wohnlagen nördlich von Wien und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und hervorragender Erreichbarkeit.
Die Nähe zur Autobahn A22 sowie zur S-Bahn-Station Leobendorf-Burg Kreuzenstein ermöglicht eine rasche Verbindung nach Wien. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer familienfreundlichen Umgebung mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangeboten.
Ein besonderes Naherholungsgebiet stellt die berühmte Burg Kreuzenstein dar, die gemeinsam mit zahlreichen Wander- und Radwegen für hohe Freizeitqualität sorgt.

Zusammenfassung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint:

- exklusive Architektur
- hochwertige Bauqualität
- großzügige Wohnflächen
- modernen Wohnkomfort
- Lift über alle Ebenen
- Klimaanlage und Photovoltaikanlage
- Doppelgarage und zusätzliches Carport
- absolute Ruhelage
- traumhaften Wienblick
- optionale Erweiterung auf das gesamte Grundstück mit 867 m²

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die modernes Premium-Wohnen in naturnaher Lage mit unmittelbarer Stadtnähe verbinden möchten.

Kaufpreis: € 1.750.000,–

Optional mit dem gesamten Grundstück von 867 m²: € 2.000.000,–

Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Grunderwerbsteuer 3,5 %
Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %
Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft nach Tarif
Maklerhonorar 3,6 % inkl. USt.

Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht erstellt bzw. vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Hinweis für Interessenten:

Die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben zum Heizwärmebedarf (HWB) und zum Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) werden im Exposé ergänzt, sobald der Energieausweis vorliegt. Der Energieausweis wird Interessenten **spätestens beim Abschluss des Kaufvertrages** zur Verfügung gestellt.
Gerne beraten wir Sie auch rund um Ihre individuellen Finanzierungsmöglichkeiten und unterstützen Sie bei sämtlichen Behördenwegen.
WIR LASSEN SIE GARANTIERT NICHT IM REGEN STEHEN, SOLANGE SIE KEIN DACH ÜBER DEM KOPF HABEN!

UNSERE BITTE AN SIE: Wir bieten Ihnen ein umfangreiches Immobilienangebot mit täglichen Neuerscheinungen und persönlichem Service. Das erfordert eine professionelle und individuelle Dienstleistung auf hohem Niveau. Deshalb bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.
Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, bevorzugten Lage in Leobendorf, umgeben von einer malerischen Naturlandschaft mit Panoramablick.

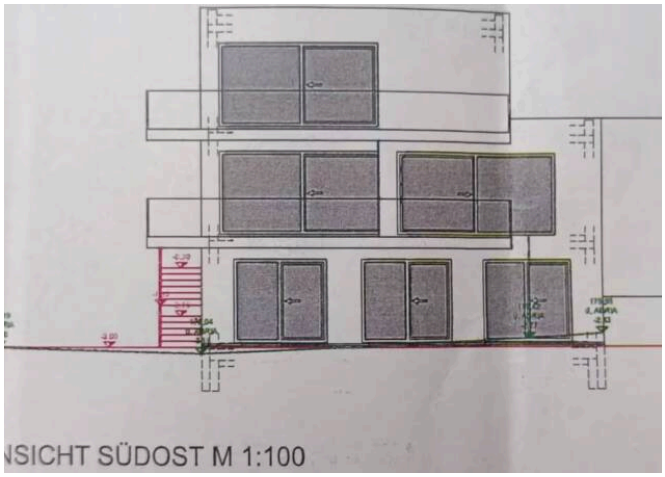
Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege sowie Naherholungsgebiete, ideal für aktive Erholung und Familien. Kulturelle Angebote und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar, die Anbindung an Wien ist durch nahegelegene Verkehrswege ausgezeichnet. Eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Infrastruktur.

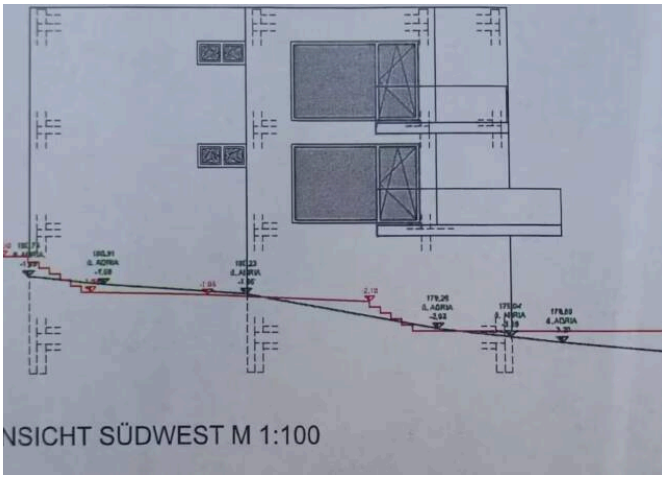
IMPRESIONES

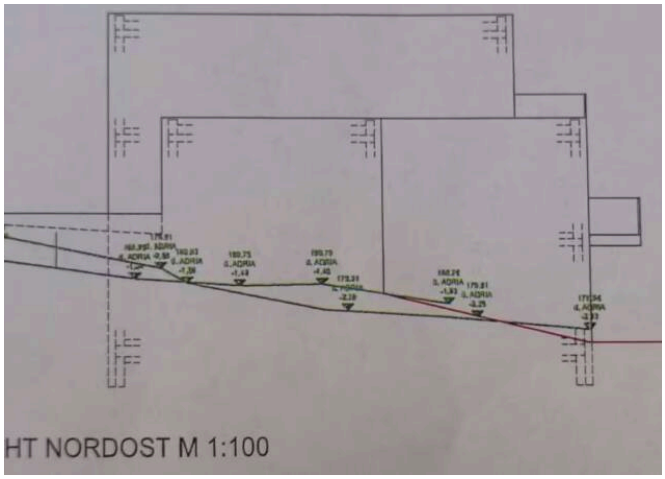












EQUIPAMIENTO

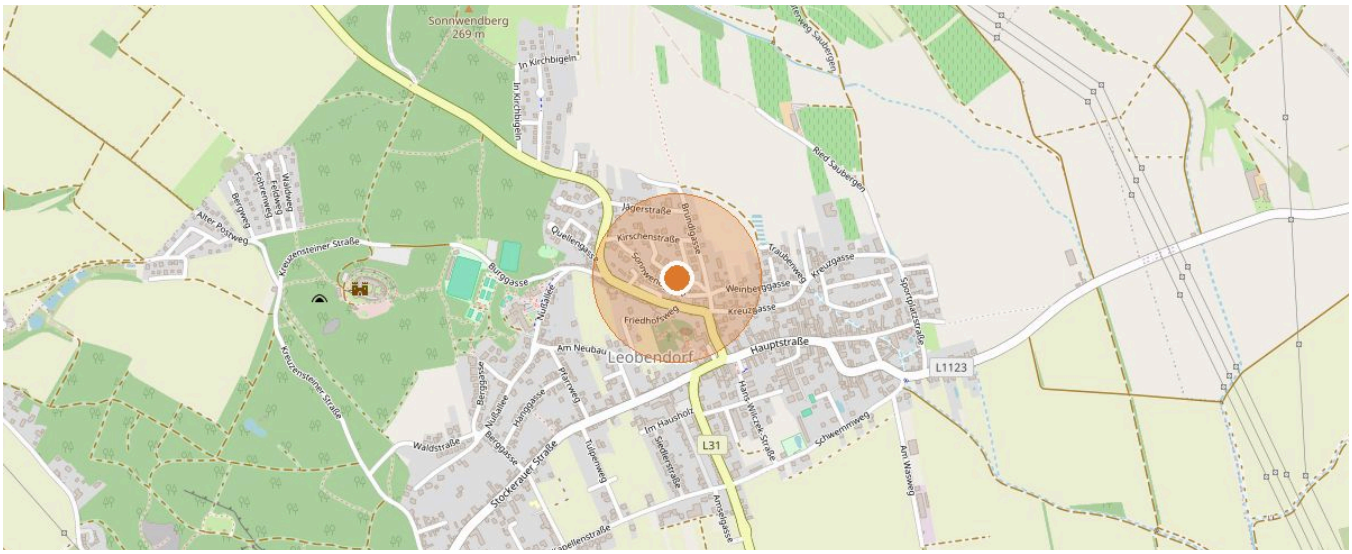
- Trastero
- Obra nueva
- Sótano parcial
- Vistas panorámicas
- Ascensor de pasajeros
- Totalmente urbanizado

MÁS DETALLES

Distrito	**Korneuburg**
Ubicación	**Leobendorf**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Observaciones sobre el precio	**Negociable**
Superficie habitable	**248 m²**
Superficie total	**278 m²**
Aseos	**2**
Plazas de aparcamiento	**2**
Fuente de energía de la calefacción	**Bomba de calor aire**

Suelos	**Parquet**
Equipamiento del baño	**Ducha, Bañera**
Cocina	**Desocupado**
Tipo de aparcamiento	**Garaje**
Tipo de ventanas	**PVC**
Toma para lavadora	**Sí**
Aseo independiente	**1**
Estado de conservación	**Como nuevo**

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2100 Leobendorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Franz Pfaffstätter

Móvil: +43 681 81 32 45 34

Correo: f.pfaffstaetter@immo.express

VER EN LÍNEA

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.