2544 Leobersdorf | Haus | Objektnummer: 56762

Charmantes Sommerhaus mit großem Garten & Wintergarten

Ihr Ansprechpartner

B.Sc. Fabian Mayer

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@riwog.at

www.riwog.at

Charmantes Sommerhaus mit großem Garten & Wintergarten

Lage

Leobersdorf | Enzesfeld

Naturnahes Freizeitdomizil im Triestingtal – mit viel Potenzial

Eingebettet in die grüne Ruhe von Leobersdorf, am Rande des malerischen Triestingtals, bietet dieses charmante Holzhaus auf einem großzügigen Grundstück alles, was das Herz eines Sommerhaus-Liebhabers höher schlagen lässt.

Das Objekt besteht aus mehreren Gebäudeteilen in naturbelassener Holzbauweise und verfügt über einen einzigartigen **verglasten Wintergarten**, der einen ungestörten Blick in den üppig begrünten Garten mit alten Bäumen ermöglicht. Der Spielbereich im Garten macht das Anwesen besonders für Familien attraktiv, kann durch seine Größe aber auch anderweitig genutzt werden.

Das Haus steht auf einem Pachtgrundstück, wodurch sich ein günstiger Einstieg in den Erwerb dieses Sommerdomizils ergibt.
Der Kaufpreis umfasst das Gebäude, für das Grundstück wird ein Pachtvertrag mit einer laufenden Pacht von ca. 120€/Monat verrechnet und einer Laufzeit bis zu 20 Jahren.
Es gibt keinen Wasseranschluss, sondern einen Brunnen und für Strom sorgt ein Benzinaggregat.

Das Sommerhaus bietet:

- Großzügige Wohnfläche in gemütlicher Holzausführung (Wände, Decken, Böden)
- Vollverglaster Wintergarten mit Panoramablick in den Garten – ideal als Aufenthalts- und Essbereich
- Kleine Küchenzeile mit Kühlschrank und Geschirrspüler
- Mehrere Räume mit viel Gestaltungsspielraum
- Gewächshaus auf dem Grundstück – perfekt für Gartenliebhaber

- Großer Naturgartenbereich mit altem Baumbestand
- Kinderfreundlicher Außenbereich mit Spielmöglichkeiten

Lage & Infrastruktur: Leobersdorf liegt am Rande des grünen Triestingtals und wird vom malerischen Wasserlauf der Triesting durchzogen. Direkte Zugverbindungen vom Bahnhof Leobersdorf führen zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Wiener Neustadt – Anschlussbusse nach Bad Vöslau, Pottenstein und Hernstein sind direkt vom Bahnhofsvorplatz erreichbar. Für Freizeit und Kulinarik sorgen rund 20 Heurigenbetriebe sowie ein Erlebnisbad mit Wellnessoase.

Hinweis: Das Objekt wird im Ist-Zustand verkauft und bietet Käufern mit handwerklichem Geschick oder Renovierungsplänen eine hervorragende Möglichkeit, ein individuelles Sommerdomizil nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Kaufpreis spiegelt den Sanierungsbedarf wider. Zudem wurden einige der dargestellten Bilder wurden digital bzw. mittels KI-Technologie optimiert, um einen besseren Eindruck der Raumwirkung und Nutzungsmöglichkeiten zu vermitteln.

Konditionen

Kaufpreis: € 29.000,--

Nebenksoten

* 3,5 % Grunderwerbsteuer
* 1,1 % Grundbuchseintragung
* 4,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
* Vertragserrichtung nach Vereinbarung

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.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 385 m²	Nutzungsart:	Wohnen

Ausstattung

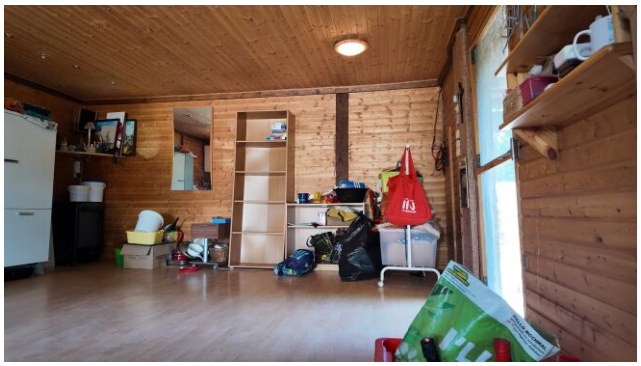
Bauweise:	Holz	Fenster:	Öffenbare Fenster
Boden:	Kunststoffboden, Parkett	Küche:	Pantryküche (Miniküche oder Schrankküche)
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Extras:	Wintergarten

Preisinformationen

Kaufpreis:	29.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Weitere Fotos

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



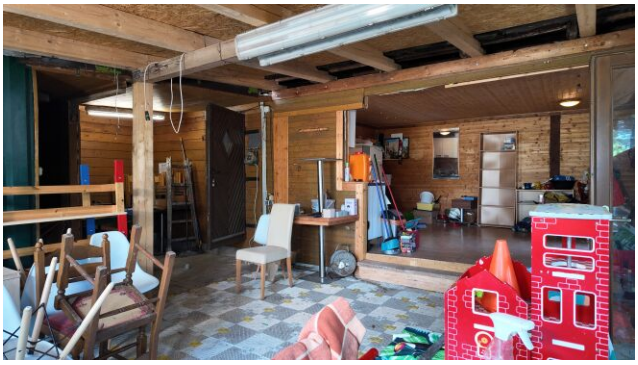
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



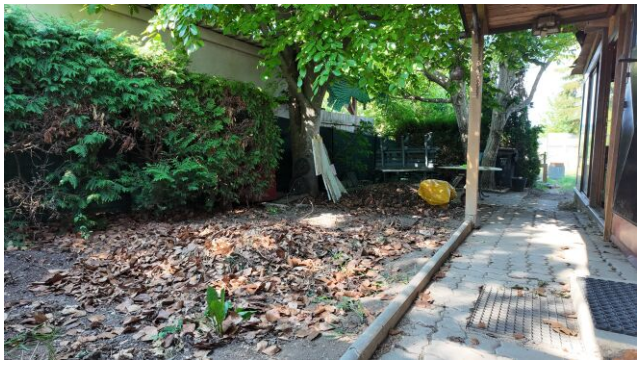
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

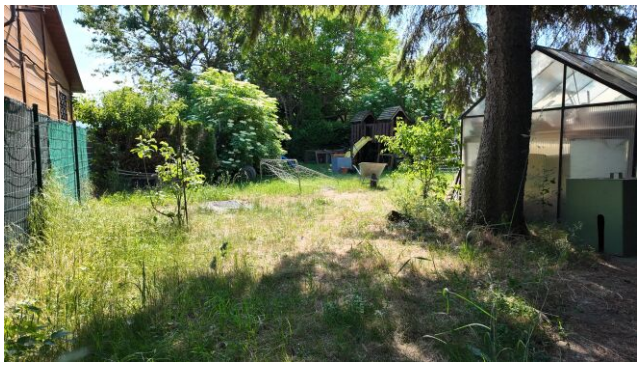
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

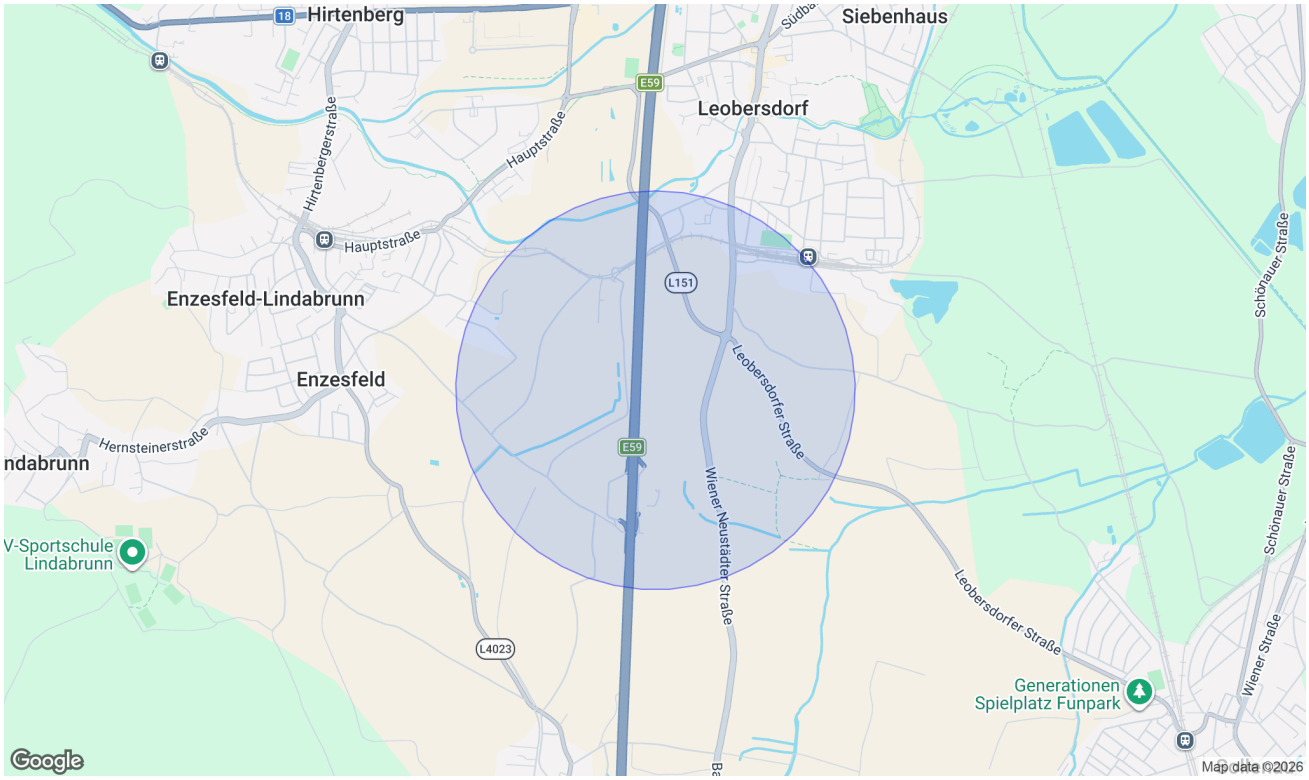
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

2544 Leobersdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	9.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	1.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	500 m
Flughafen	7.000 m
Straßenbahn	10.000 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	1.500 m
Schule	2.000 m
Universität	9.000 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at