

LEOBENDORFER STRASSE 4

Ein Neubauprojekt mit 15 Wohneinheiten

EIGENTUMS- & VORSORGEWOHNUNGEN IM ZENTRUM VON KORNEUBURG



GRÜN & URBAN

Perfekte Infrastruktur

WOHNBAUPROJEKT IM STADTZENTRUM

In einer ruhigen und doch urbanen Gegend, wenige Minuten vom Korneuburger Hauptplatz entfernt, realisieren wir eine Wohnhausanlage mit 15 Wohneinheiten aufgeteilt auf zwei Baukörper. Straßenseitig sind zwölf Wohnungen geplant, im Hofgebäude werden drei exklusive Wohnungen entstehen, die jeweils die gesamte Geschoßfläche einnehmen.



INNENHOF
*Visualisierung der Außenbereiche
des straßenseitigen Gebäudes.*

AUSGEZEICHNETE ANBINDUNG

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind leicht zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Restaurants und Cafés locken in den historischen Stadtkern. Amtswege, Arztbesuche, der Weg zur Schule, zur Post oder zum Verein, alles liegt in Gehdistanz. Entspannt mit dem Fahrrad zu erreichen sind die Au, das Freibad, der Bisamberg, Burg Kreuzenstein oder einer der gemütlichen Heurigen. Züge nach Wien verkehren fünfmal stündlich, die Fahrt zum Praterstern dauert etwa 16 Minuten und mit der A22 ist auch das KFZ ideal angebunden.

NACHHALTIGE BAUWEISE

Die Kombination aus massiver Bauweise und effektiver Wärmedämmung sorgt für vergleichsweise geringe Heizkosten.

Die Niedrigenergiehäuser zeichnen sich durch Formbeständigkeit, Stabilität und eine wirkungsvolle Schalldämmung aus. Große Fensterflächen mit Dreifachverglasung garantieren helle Wohnungen und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Im Innenausbau achten wir auf Qualität und verbauen hochwertige Produkte.

BAUBEGINN – Herbst 2023

FERTIGSTELLUNG – Frühjahr 2025

15 WOHNUNGEN mit 40m² bis 125m²,
effiziente Grundrisse, private Freiflächen

BAUWEISE – Massiv, Stahlbeton



LEOBENDORFER STRASSE 4
*Große Fensterflächen garantieren helle Wohnungen
und schaffen eine angenehme Atmosphäre.*

MODERN & KOMPAKT

Eine sinnvolle Investition

INDIVIDUELLE BETREUUNG

Effektive Grundrissgestaltung, kompakte Wohnungen mit sinnvoll nutzbaren Freiflächen, hochwertige Ausstattung und die Qualität der verbauten Produkte sind unsere Erfolgsfaktoren.

In einem persönlichen Beratungsgespräch ermitteln wir Ihre Anforderungen an die Immobilie und versuchen diese bestmöglich umzusetzen. Änderungen der Wohnungsgröße und der Raumaufteilung sind dank hauseigener Planungsabteilung, je nach Baufortschritt, problemlos umsetzbar. Barrierefreies Wohnen oder technische bzw. elektronische Sonderausstattungen, etwa für ein Büro oder eine Praxis, können wir ebenfalls für Sie realisieren. Die erstmalige Umplanung verrechnen wir Ihnen nicht.

WOHNBAUFÖRDERUNG

Erfüllen Sie die Voraussetzungen für den Erhalt, profitieren Sie aufgrund der nachhaltigen Bauweise von der Klassifizierung als Niedrigenergiehaus, denn das Objekt erreicht eine hohe Punktzahl für die Berechnung der Förderung.

HAUSTECHNIK

Niedrigenergiehaus
Fernwärme, Fußbodenheizung
HWB in kWh/m²a 39,2 bzw. 41
Enthärtungsanlage

GLASFASERANBINDUNG

TIEFGARAGE – 25 Stellplätze,
optional mit E-Ladestation
weitere: Einlagerungsräume,
Fahrradraum und Spielplatz

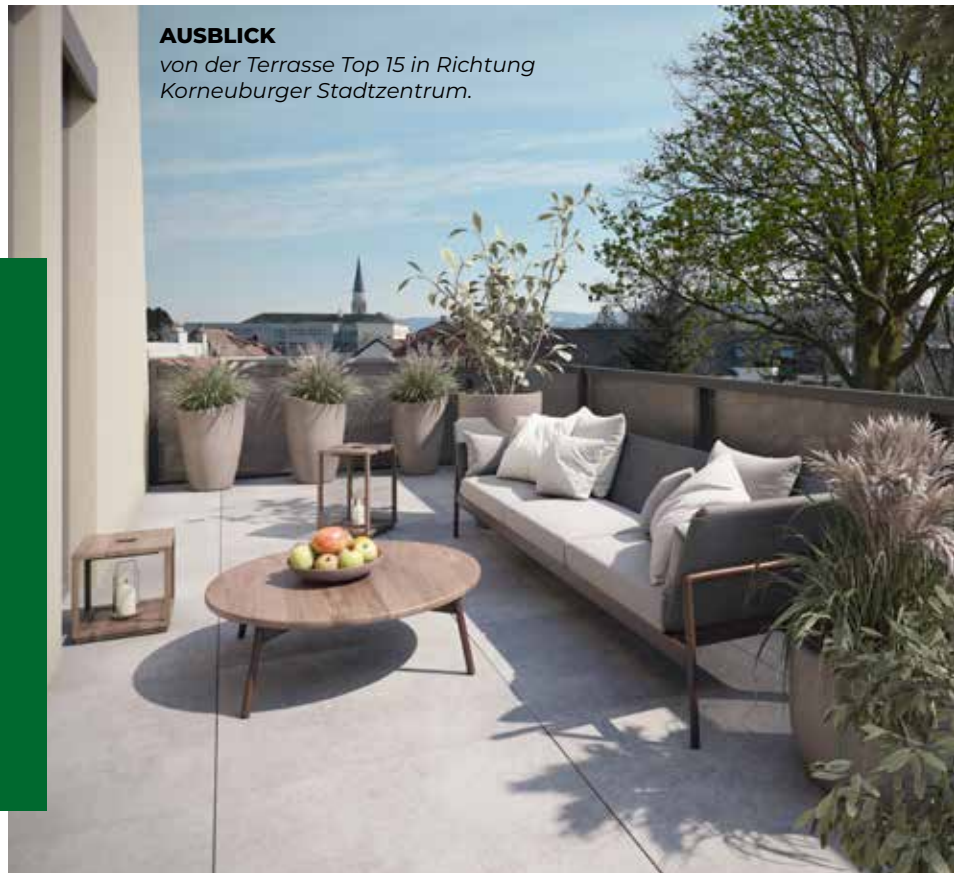
BARRIEREFREIHEIT

auf Wunsch zusätzlich möglich:

- KLIMAANLAGE
- EINBAUKÜCHE

AUSBLICK

*von der Terrasse Top 15 in Richtung
Korneuburger Stadtzentrum.*



VORSORGEWOHNUNG

Aufgrund der zentralen Lage und der idealen Verkehrsanbindung, eignen sich die Wohnungen an der Leobendorfer Straße 4 auch sehr gut für die Vermietung.

Kleinere Wohneinheiten sind dafür besonders interessant, da hier eine höhere Rendite pro m² erzielt werden kann.

Die stetig wachsende Nachfrage nach Mietwohnungen im Wiener Umland, mit guter Anbindung an die Bundeshauptstadt, macht den Kauf einer Vorsorgewohnung im Zentrum von Korneuburg, zu einer gefragten, nachhaltigen und wertbeständigen Investition.

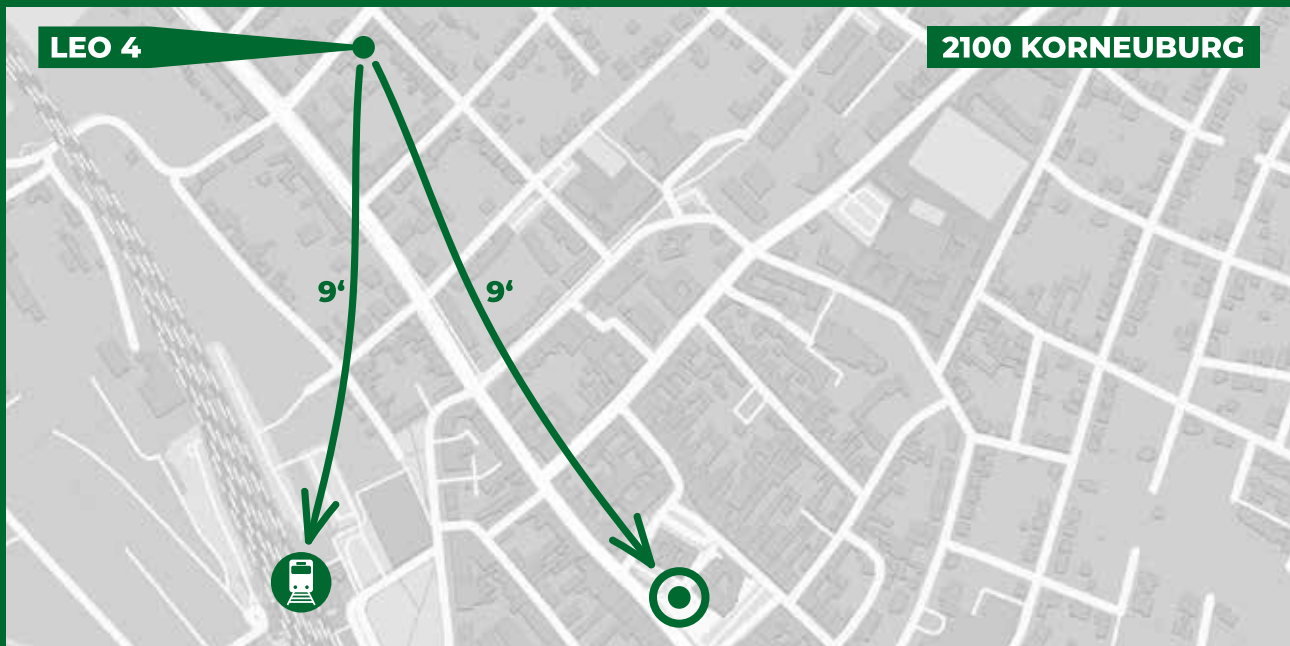
BEI UNS SIND SIE IN GUTEN HÄNDEN

Wir entwickeln, errichten und verwalten moderne, freifinanzierte Wohnhausprojekte. Mehr als 500 Eigentums- und Vorsorgewohnungen zählen bereits zu unserem Portfolio. Auch zwei Zinshäuser haben wir bereits realisiert. Unser Kerngebiet ist das Zentrum Korneuburgs, hier haben wir die meisten unserer Projekte verwirklicht. Als mit dem regionalen Markt vertraute Immobiliensachverständige stehen wir Ihnen gerne, vom ersten Beratungsgespräch bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus, mit unseren Fachkenntnissen zur Verfügung.

Folgende Kompetenzen zeichnen uns aus:

- **LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG AM IMMOBILIENMARKT**
- **VERSTÄNDNIS FÜR DIE WÜNSCHE UND BEDÜRFNISSE UNSERER KUNDSCHAFT**
- **HAUSINTERNE PLANUNGSABTEILUNG UND DADURCH HOHE FLEXIBILITÄT**
- **GUTE ZUSAMMENARBEIT MIT KONSTANTEN PARTNERFIRMEN**
- **KENNTNIS DER RECHTLICHEN UND STEUERLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN**

DIE LAGE DES PROJEKTS



IMPRESSUM

PMP Immobilien GmbH
Dr. Karl Liebleitner Ring 6
2100 Korneuburg
+43 2262 / 717 82
office@pmp-immobilien.at
www.pmp-immobilien.at

Firmenbuchnummer: 245082 s
Firmenbuchgericht: LG Korneuburg
Umsatzsteuer-ID: ATU 64171201
Kammer: WKNÖ, FG Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Anwendbare Rechtsvorschriften: GewO 1994 § 117
Unternehmensgegenstand: Bauträger, Immobilienmakler und Immobilienverwalter
Medieninhaber und Herausgeber: PMP Immobilien GmbH

COPYRIGHT

Die Inhalte dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt und nur für die persönliche Verwendung bestimmt. Jede den Bestimmungen des UrhG widersprechende Verwendung – insbesondere die Veröffentlichung, Vervielfältigung und gewerbliche Nutzung sowie die Weitergabe an Dritte, auch in Teilen oder in überarbeiteter Form – ohne ausdrückliche vorherige Zustimmung der PMP Immobilien GmbH ist untersagt.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die PMP Immobilien GmbH ist darum bemüht, angebotene Informationen vollständig und richtig darzustellen sowie aktuell zu halten. Eine Haftung/Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit zur Verfügung gestellter Informationen ist jedoch ausgeschlossen. Ggf. behält sich PMP vor, Änderungen/Ergänzungen (insb. in Bezug auf technisch notwendige Änderungen der Ausführungen lt. Leistungsbeschreibung) vorzunehmen. Außerdem können notwendige Grundrissanpassungen nicht ausgeschlossen werden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Informationen lediglich als solche und keinesfalls als verbindliches Angebot zu verstehen sind.

PMP
IMMOBILIEN

Dr. Karl Liebleitner Ring 6 | 2100 Korneuburg
+43 2262 / 717 82 | office@pmp-immobilien.at | www.pmp-immobilien.at