



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGES EINFAMILIENHAUS IN LEONDING

**ADRESSE:** 4060 LEONDING



## DETAILINFORMATIONEN

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b> | ca. 526 m <sup>2</sup>   |
| <b>WOHNFLÄCHE</b>        | ca. 95 m <sup>2</sup>    |
| <b>BÄDER</b>             | 2                        |
| <b>WCS</b>               | 2                        |
| <b>GARAGEN</b>           | 1                        |
| <b>STELLPLÄTZE</b>       | 1                        |
| <b>BALKONE</b>           | 1                        |
| <b>GARTEN</b>            | 1 = 290m <sup>2</sup>    |
| <b>NUTZUNGSART</b>       | Wohnen                   |
| <b>BEZIEHBAR</b>         | ab sofort                |
| <b>HEIZUNG</b>           | Heizofen                 |
| <b>BAUART</b>            | Altbau                   |
| <b>ZUSTAND</b>           | renovierungsbedürftig    |
| <b>BAUJAHR</b>           | 1960                     |
| <b>GÜLTIG BIS</b>        | 11.08.2034               |
| <b>HWB</b>               | 329 kWh/m <sup>2</sup> a |



## KOSTEN

**KAUFPREIS**  
349.000,00 €

**BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST**  
190,00 €

**HEIZKOSTEN INKL. 0% UST**  
100,00 €

**PROVISION**  
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4060 LEONDING

## Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Leonding

Diese Immobilie benötigt handwerkliches Geschick und Liebe zum Detail. Durch dieses Grundstück geht ein Wegerecht zum hinteren Nachbarhaus. Auf einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus auf zwei Etagen und bietet somit ausreichend Platz für eine kleine Familie oder Paare. Alle Zimmer sind durch den Vorraum begehbar. Ein großer Keller und ein von außen begehbarer Dachboden sorgen für viel Stauraum. Der kleine Garten würde sich über neue Eigentümer mit grünem Daumen freuen.

## Raumaufteilung

KG - Garage - Vorraum - Dusche und WC - Heizraum - Abstellraum

EG - Flur - Küche - Bad - separates WC - Wohnzimmer - Schlafzimmer - 1 weiteres Zimmer - Balkon

DG - 1 Raum

## Lage

Das Haus befindet sich in der Gemeinde Leonding. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten, eine Bushaltestelle sowie ein Bahnhof, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. Auch für Familien mit kleinen Kindern ist diese Immobilie ideal. Der nahegelegene Kindergarten bietet Ihren Kleinen eine liebevolle Betreuung und ermöglicht Ihnen eine stressfreie Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

## Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Haben Sie die richtige Immobilie noch nicht gefunden?

Dann registriere dich hier: <https://girkinger-immobilien.at/suchagent/#section-2-113717>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

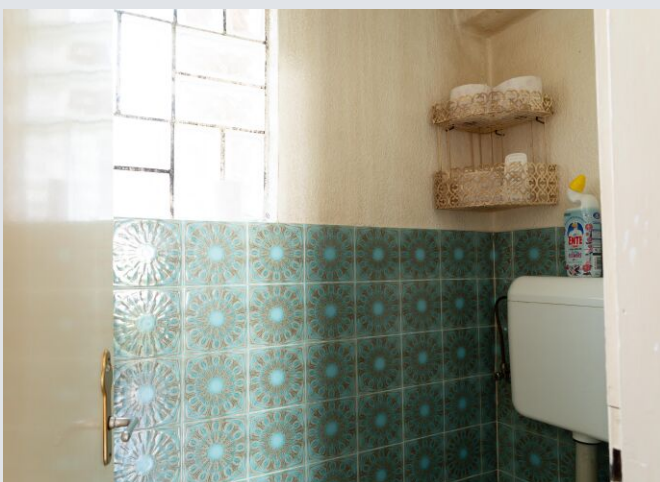
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



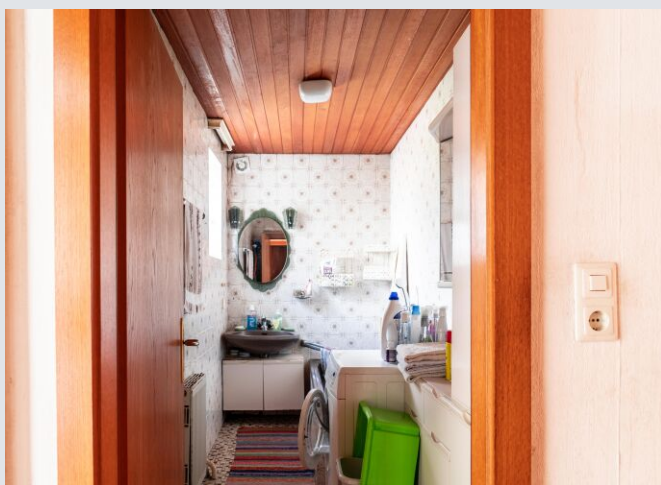
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



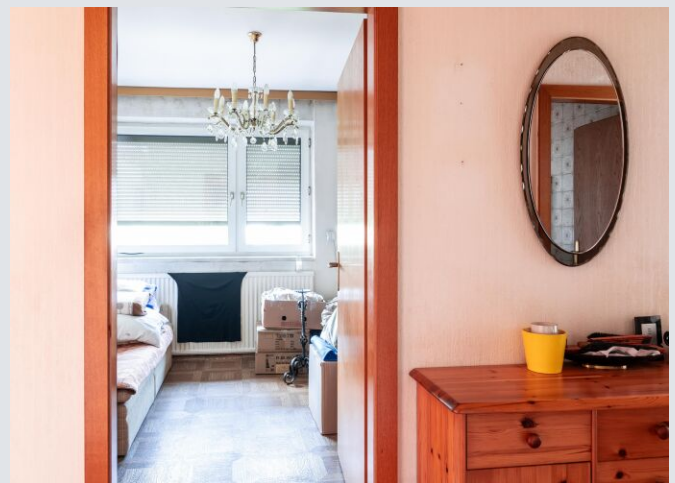
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

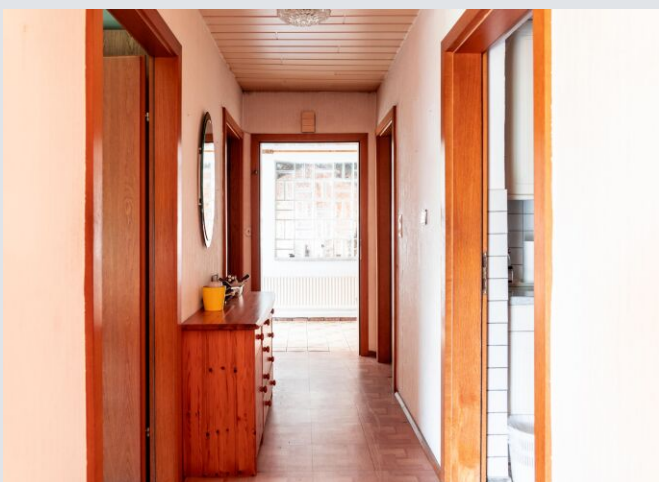
ADRESSE: 4060 LEONDING





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONADING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



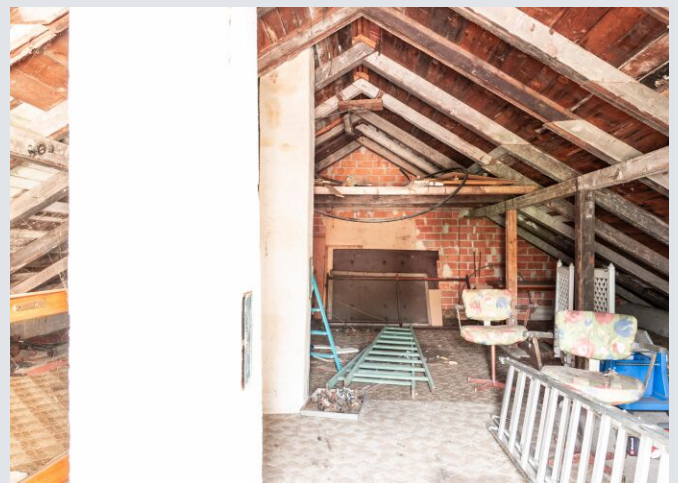
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING





# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING



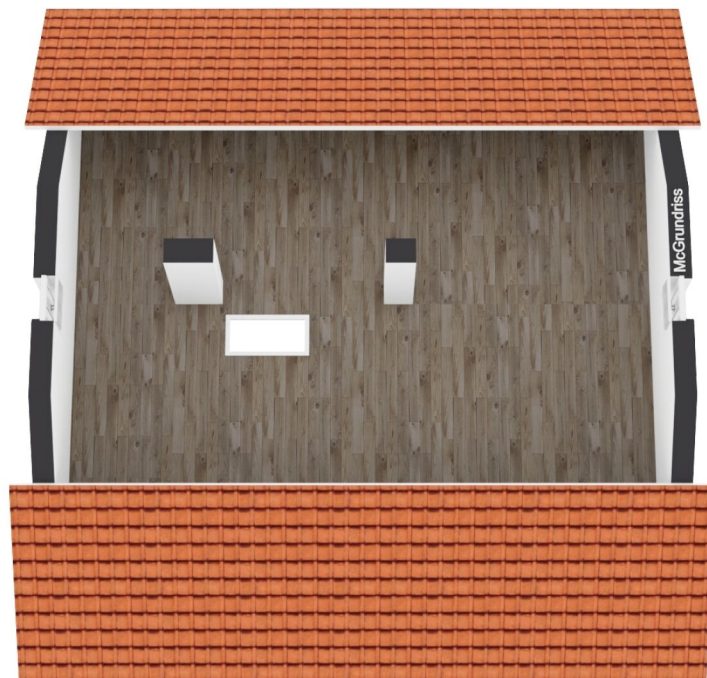
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING



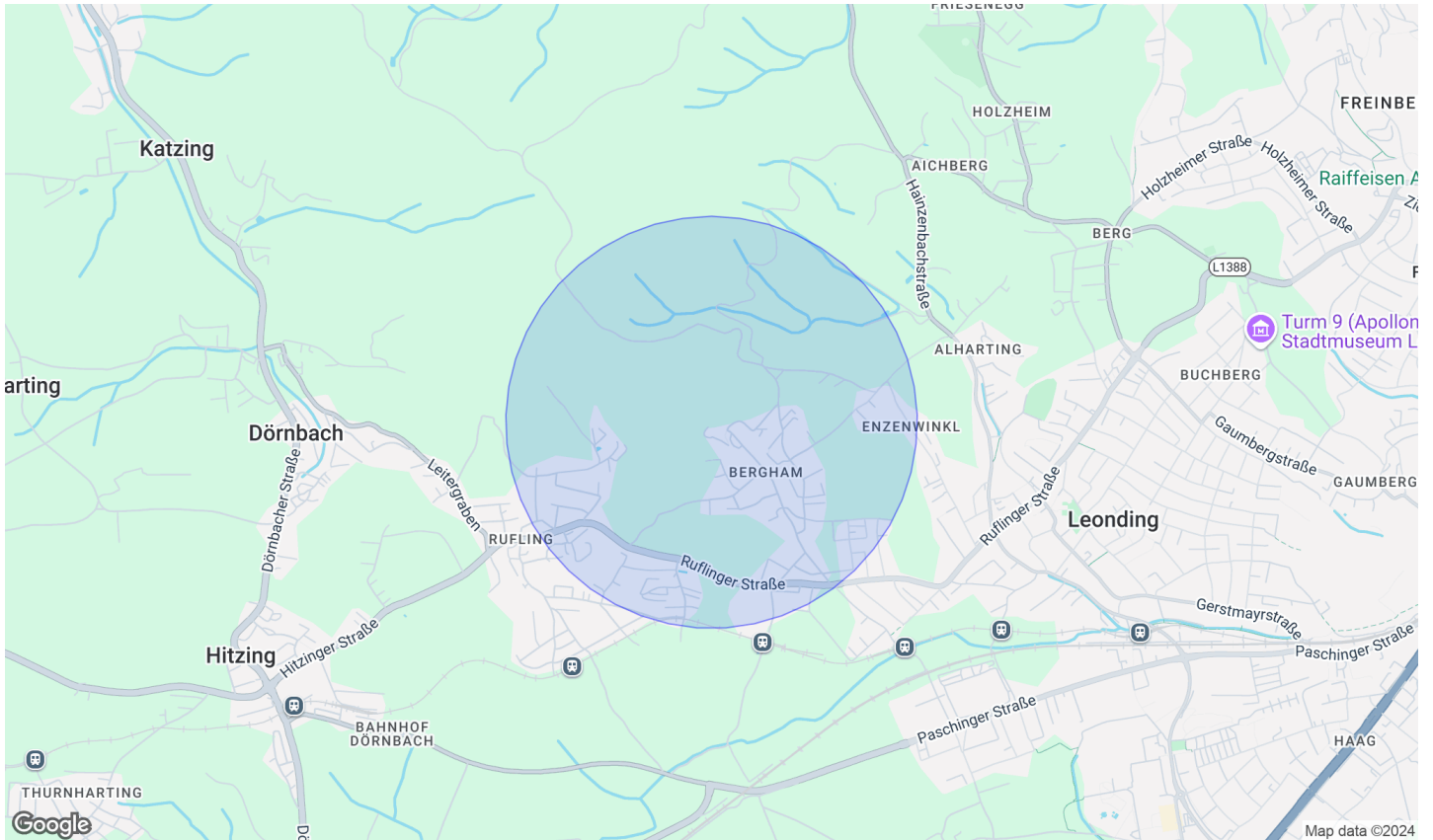
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING



# LAGE

**ADRESSE: 4060 LEONDING**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

|                   |         |                  |         |
|-------------------|---------|------------------|---------|
| Gesundheit        |         | Kinder & Schulen |         |
| Arzt              | 1.500 m | Kindergarten     | 500 m   |
| Apotheke          | 2.500 m | Schule           | 1.500 m |
| Krankenhaus       | 6.000 m | Universität      | 4.000 m |
| Klinik            | 2.500 m | Höhere Schule    | 6.500 m |
| Nahversorgung     |         | Sonstige         |         |
| Supermarkt        | 2.000 m | Bank             | 1.500 m |
| Bäckerei          | 1.500 m | Geldautomat      | 2.500 m |
| Einkaufszentrum   | 4.500 m | Post             | 3.000 m |
| Verkehr           |         | Polizei          | 3.000 m |
| Bus               | 500 m   |                  |         |
| Straßenbahn       | 3.500 m |                  |         |
| Bahnhof           | 1.000 m |                  |         |
| Autobahnanschluss | 4.500 m |                  |         |
| Flughafen         | 5.500 m |                  |         |

---

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

