



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# TOPLAGE VON LEONDING: 7-ZIMMER- EINFAMILIENHAUS MIT POOL & TRAUMHAFTEM AUSBLICK ZU KAUFEN

ADRESSE: 4060 LEONDING



## DETAILINFORMATIONEN

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b> | ca. 1.497 m <sup>2</sup> |
| <b>WOHNFLÄCHE</b>        | ca. 220 m <sup>2</sup>   |
| <b>KELLERFLÄCHE</b>      | ca. 110 m <sup>2</sup>   |
| <b>ZIMMER</b>            | 7                        |
| <b>BÄDER</b>             | 2                        |
| <b>WCS</b>               | 2                        |
| <b>GARAGEN</b>           | 1                        |
| <b>TERRASSEN</b>         | 1                        |
| <b>NUTZUNGSART</b>       | Wohnen, Anlage           |
| <b>MOBILIAR</b>          | Küche, Bad               |
| <b>LAGEBEWERTUNG</b>     | sehr gut                 |
| <b>LÄRMPEGEL</b>         | Ruhelage                 |
| <b>BAUJAHR</b>           | 1982                     |
| <b>GÜLTIG BIS</b>        | 02.10.2034               |



## KOSTEN

|                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>KAUFPREIS</b>                    | 869.000,00 €                      |
| <b>BETRIEBSKOSTEN INKL. 10% UST</b> | 150,00 €                          |
| <b>HEIZKOSTEN INKL. 0% UST</b>      | 300,00 €                          |
| <b>PROVISION</b>                    | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE: 4060 LEONDING**

## Toplage von Leonding: 7-Zimmer-Einfamilienhaus mit Pool & traumhaftem Ausblick zu kaufen

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial, das auf rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt über Erd- und Dachgeschoss sowie einem voll unterkellerten Bereich von ca. 110 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Essbereich, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Ankleidezimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC. Das Dachgeschoss verfügt über drei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und einen großzügigen Gangbereich. Der Keller umfasst den Heizraum, einen Vorratskeller, einen großen Partyraum mit Schwedenofen sowie einen Fitnessraum. Der Außenbereich bietet einen großzügigen Garten mit Pool und eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Terrasse mit elektrischem Sonnenschutz. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit elektrischem Garagentor sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber eine hervorragende Basis für individuelle Gestaltung und Modernisierung. Die Bäder und WC's wurden vor rund einem Jahr erneuert. Geheizt wird mittels Gaskombitherme.

### Raumaufteilung

**KG:** Heizraum, Vorratskeller, Partyraum, Fitnessraum **EG:** Küche, Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer, WC **DG:** drei weitere Zimmer, Badezimmer, WC

### Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Leonding, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Der nahegelegene Kürnbergwald ist rasch erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Auch die PlusCity befindet sich in kurzer Distanz. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, ebenso wie das Stadtzentrum von Linz, das nur wenige Fahrminuten entfernt liegt.

### 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 darauf hin, dass alle Angaben nach bestem

Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

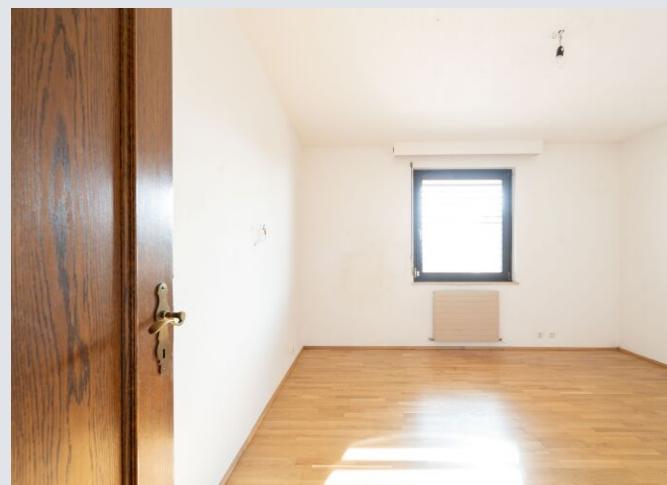
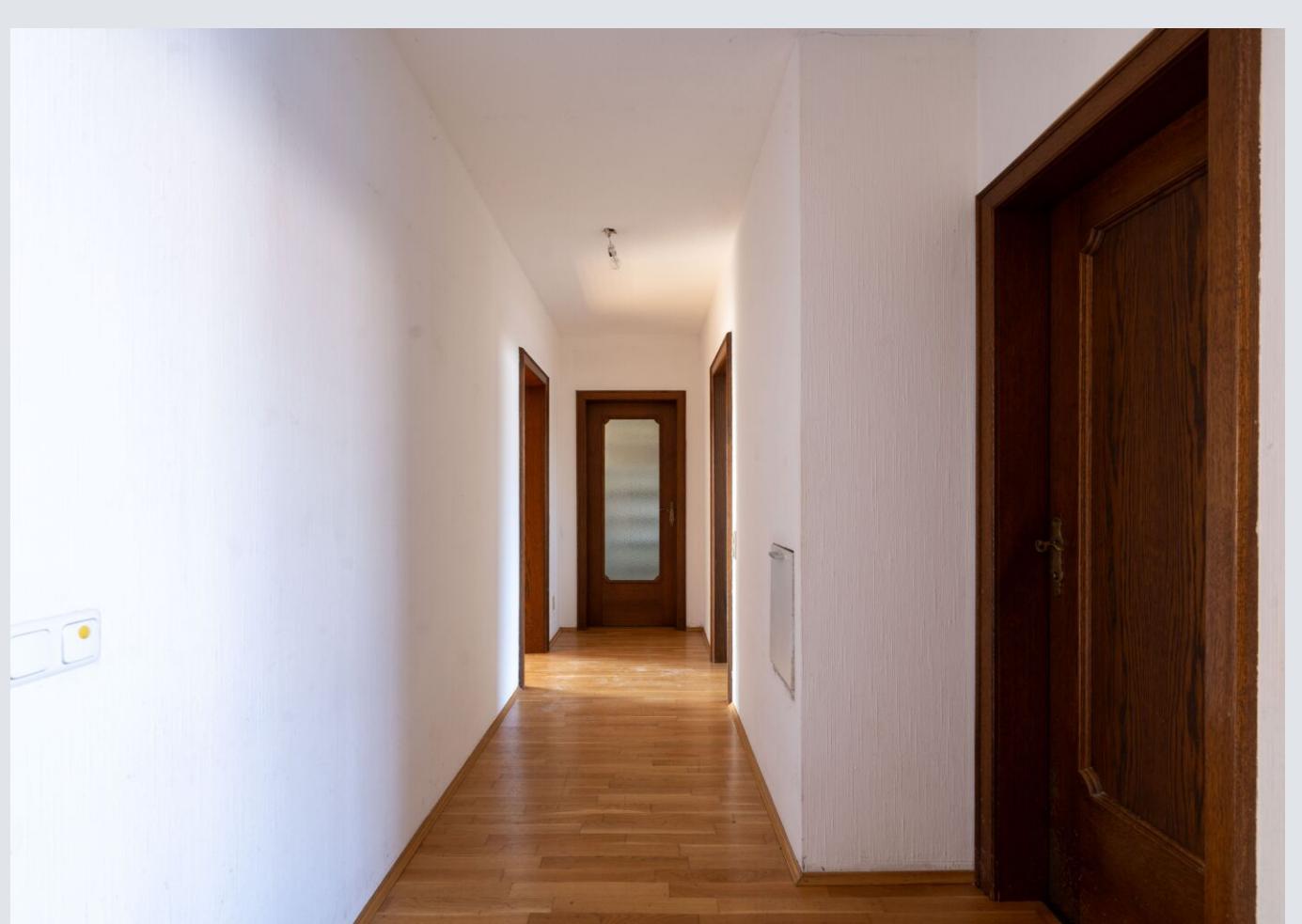
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



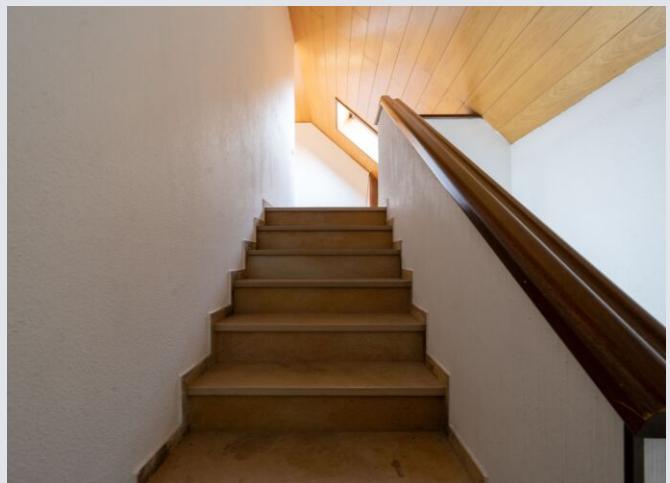
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



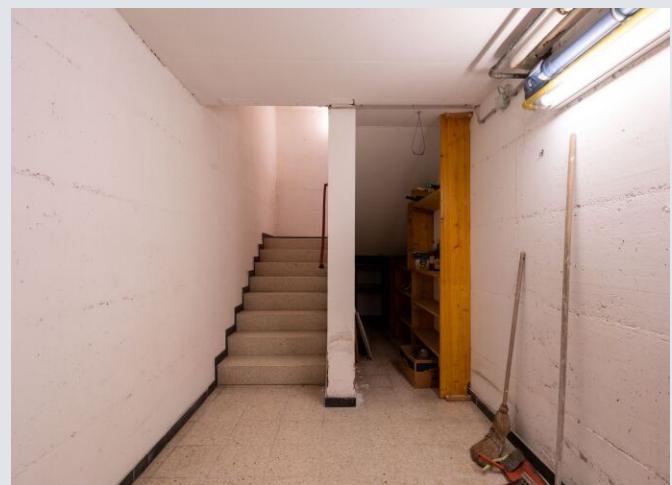
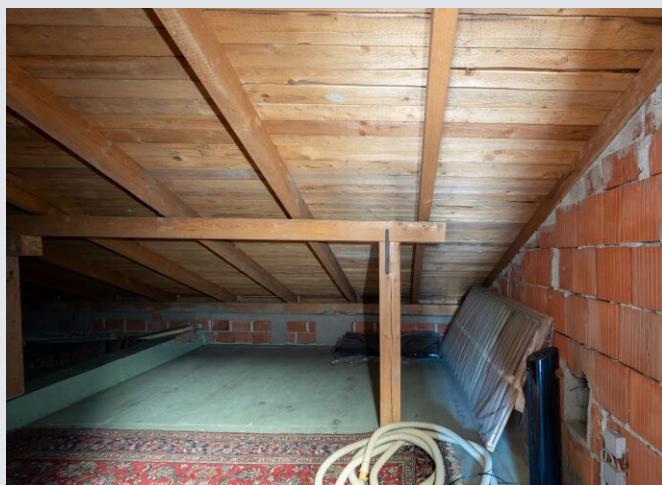
# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE FOTOS

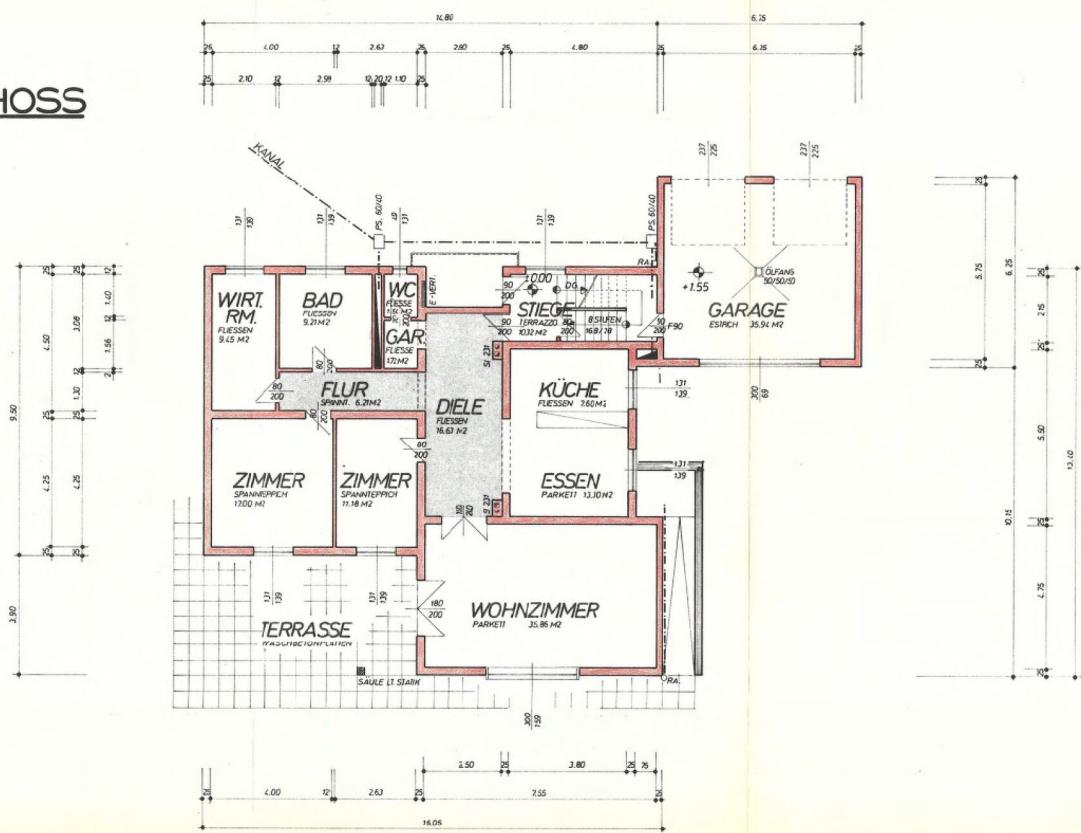
ADRESSE: 4060 LEONDING



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING

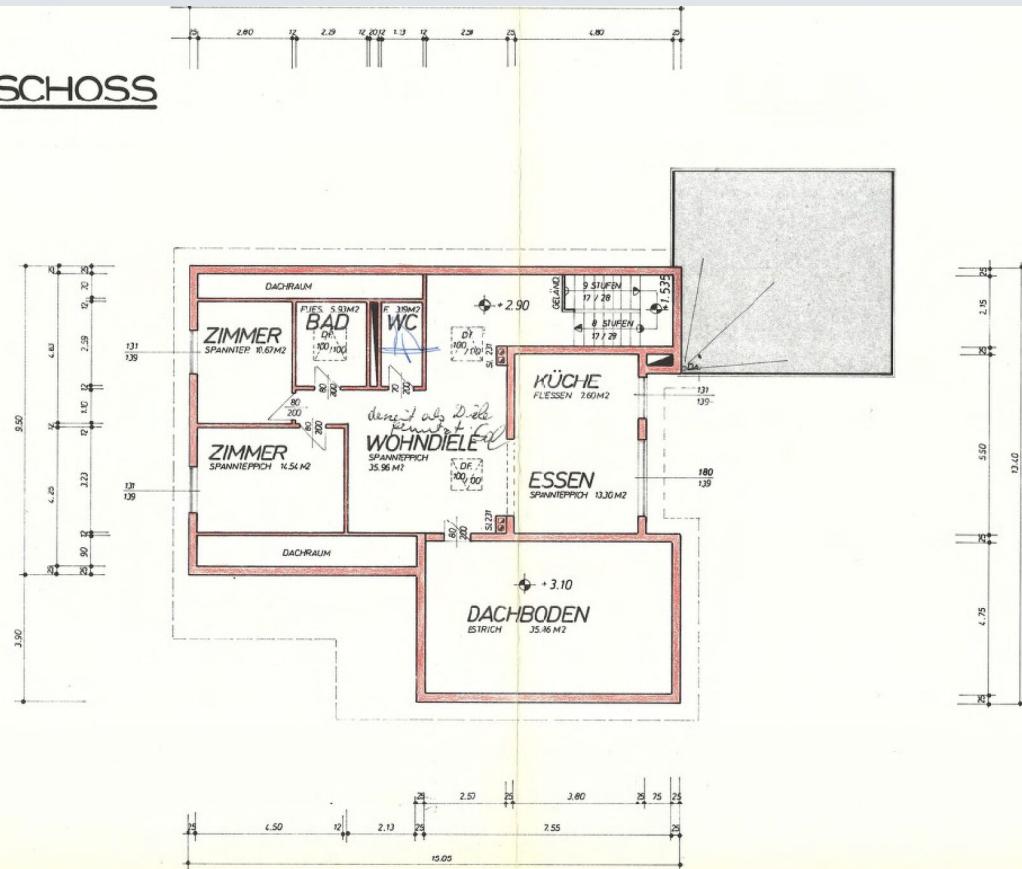
## ERDGESCHOSS



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING

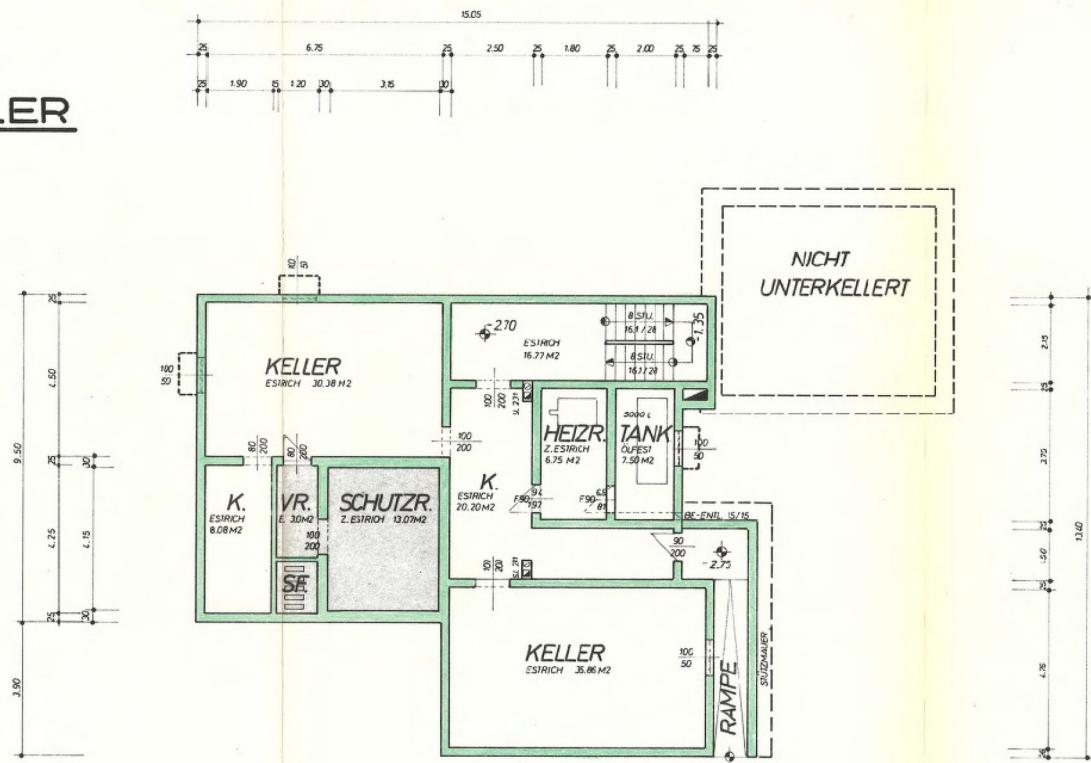
## DACHGESCHOSS



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING

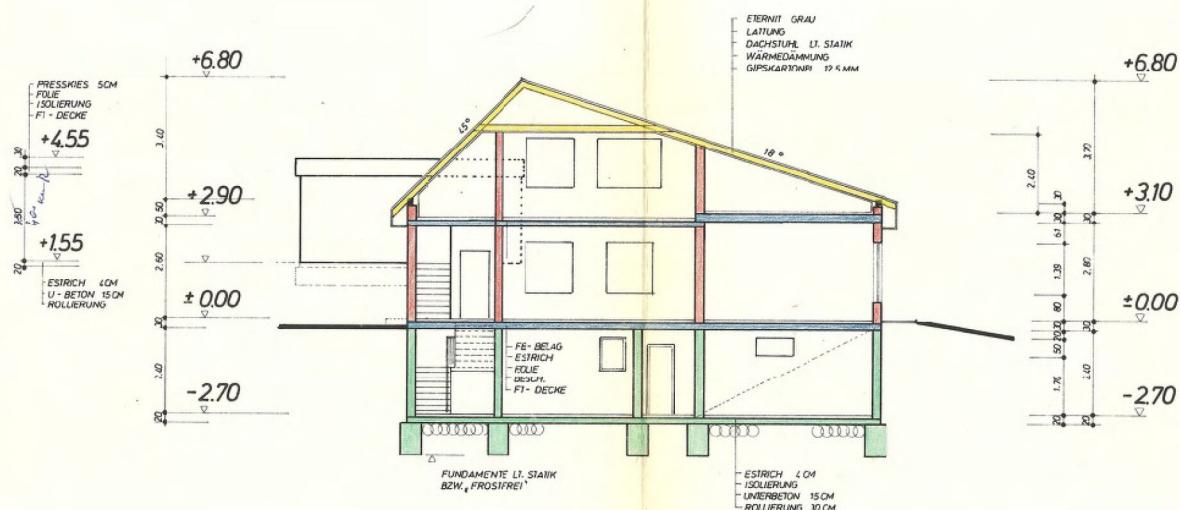
## KELLER



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING

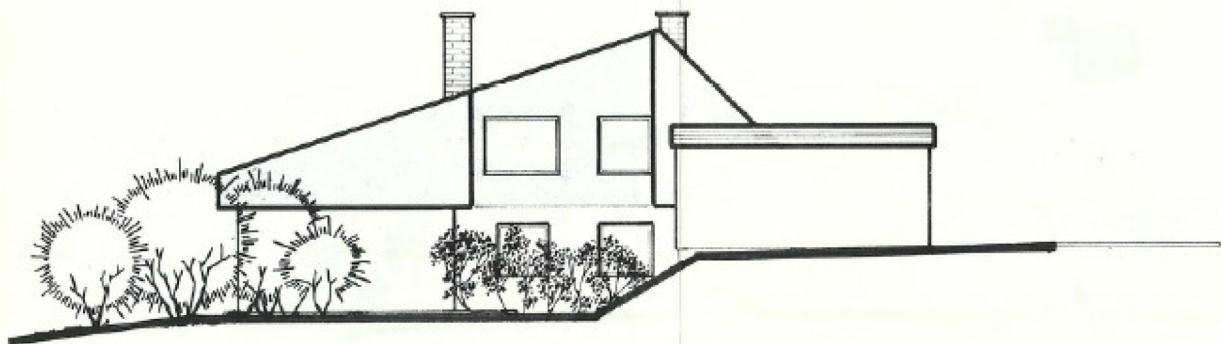
## SCHNITT 1-1



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING

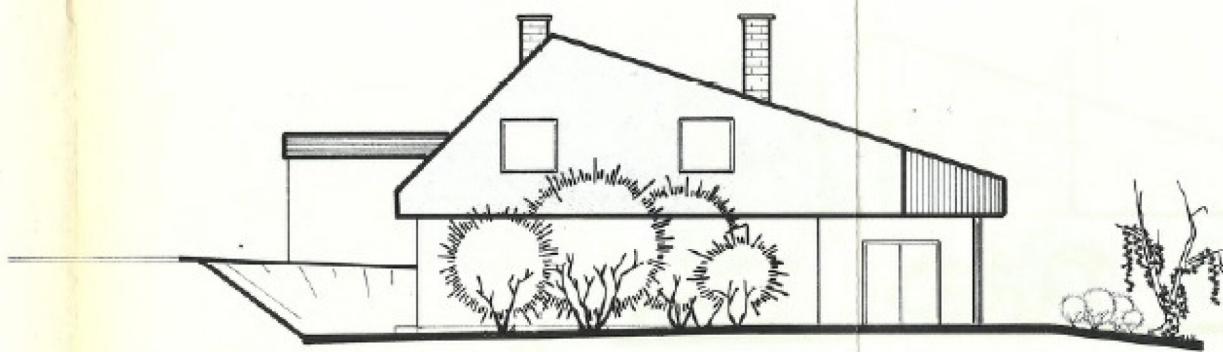
## OST - ANSICHT



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING

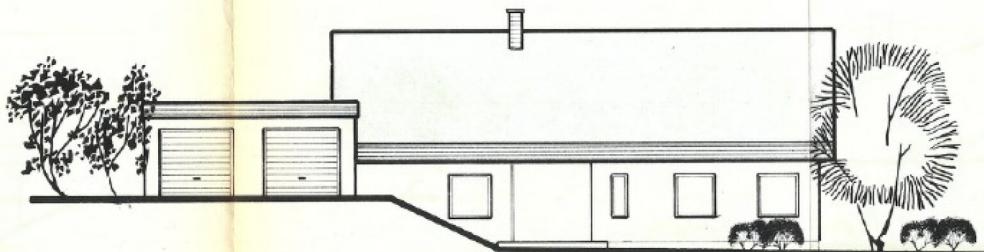
## WEST - ANSICHT



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING

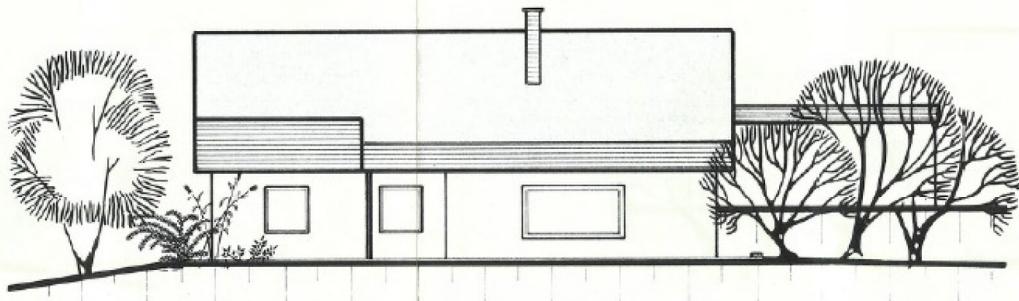
NORD - ANSICHT



# WEITERE PLÄNE

**ADRESSE: 4060 LEONDING**

## SÜD - ANSICHT



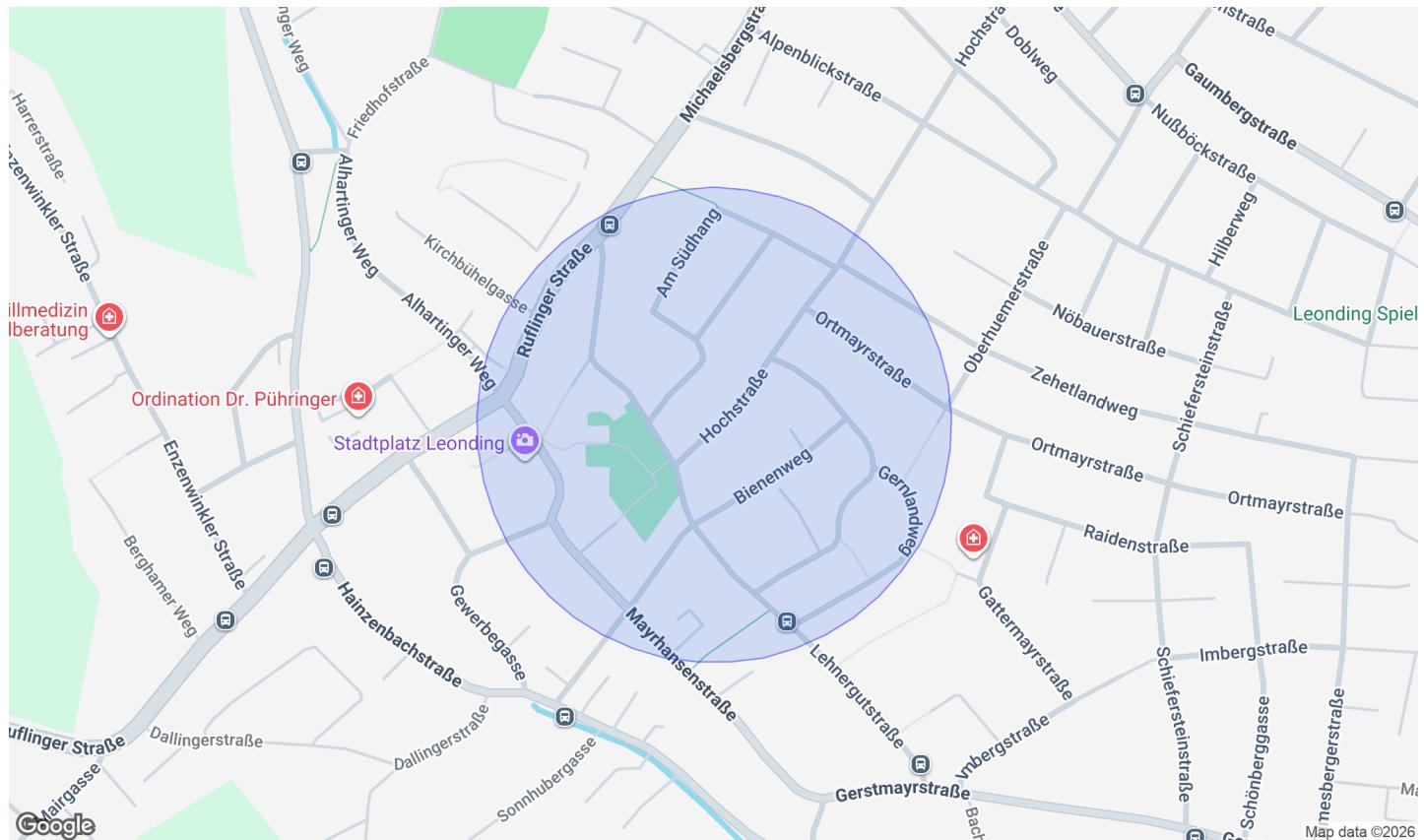
# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4060 LEONDING



# LAGE

**ADRESSE: 4060 LEONDING**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

|                      |         |
|----------------------|---------|
| <b>Gesundheit</b>    |         |
| Arzt                 | 500 m   |
| Apotheke             | 500 m   |
| Klinik               | 500 m   |
| Krankenhaus          | 4.000 m |
| <b>Nahversorgung</b> |         |
| Supermarkt           | 500 m   |
| Bäckerei             | 500 m   |
| Einkaufszentrum      | 4.000 m |
| <b>Verkehr</b>       |         |
| Bus                  | 500 m   |
| Straßenbahn          | 2.000 m |
| Bahnhof              | 1.000 m |
| Autobahnanschluss    | 3.000 m |
| Flughafen            | 6.500 m |

|                  |         |
|------------------|---------|
| Kinder & Schulen |         |
| Kindergarten     | 500 m   |
| Schule           | 500 m   |
| Universität      | 2.000 m |
| Höhere Schule    | 4.500 m |

|             |         |
|-------------|---------|
| Sonstige    |         |
| Bank        | 500 m   |
| Geldautomat | 500 m   |
| Post        | 2.000 m |
| Polizei     | 1.000 m |



---

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap