

## **Ruhiges Wohnparadies mit märchenhaftem Weitblick - viel Platz!**



Hausansicht mit Garten

**Objektnummer: 7053/53**

**Eine Immobilie von Comfidia Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4592 Leonstein
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	242,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	861,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Heimo Mitterer**

Comfidia Makler GmbH  
Georg-Erber-Straße 10 / 5  
4060 Leonding

T +43 664 91118500  
H +43 660 9118500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## **Entzückendes Zweifamilienhaus in Leonstein - mit märchenhaftem Bergblick, Balkon, Terrasse und Garten**

Perfekt geplant und bis ins kleinste Detail hochwertig ausgestattet - so empfängt Sie dieses großzügige Zweifamilienhaus. Umringt von reichlich Grün mit Fern und Bergblick, den Freibädern und die unzähligen Rad- und Wanderwege in unmittelbarer Umgebung bürgen für hohe Lebensqualität und Wohlbefinden.

Diese Immobilie ist in 2 Wohneinheiten aufgeteilt wobei in der Erdgeschoßwohnung ein Wohnrecht besteht. Beheizt wird mittels Fernwärme. Die Fenster sind zweifach verglast aus Kunststoff. Die Bodenbeläge bestehen aus Echtholzparkett und Fliesen. Der 861 m<sup>2</sup> große märchenhafte Garten samt Gartenhütte, bietet reichlich Platz zum Sonnenbaden, Grillparty oder auch zum Garteln oder Entspannen. Eine Doppelgarage und 2 Carports stehen für Ihre Autos zur Verfügung. Alles in Allem ein bezauberndes Eigenheim in begehrter Lage und Infrastruktur. Ideal für Pärchen, Jung oder Großfamilie. Koffer packen und einziehen.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Immobilie einfangen.

Sollte ich Ihr Interesse an dieser traumhaften Immobilie geweckt haben, so vereinbaren Sie unter 0660 9118500 (Herr Mitterer) einen ganz persönlichen, zeitnahen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap