

**Wo findet man noch Perlen? Ach! In Leonding am  
Erlenbach**



**Objektnummer: 643**

**Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	192,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	115,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	1.000.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Grundbucheintragungsgebühr 1,1% soweit nicht 5 Jahre lang ausschließlicher Hauptwohnsitz

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















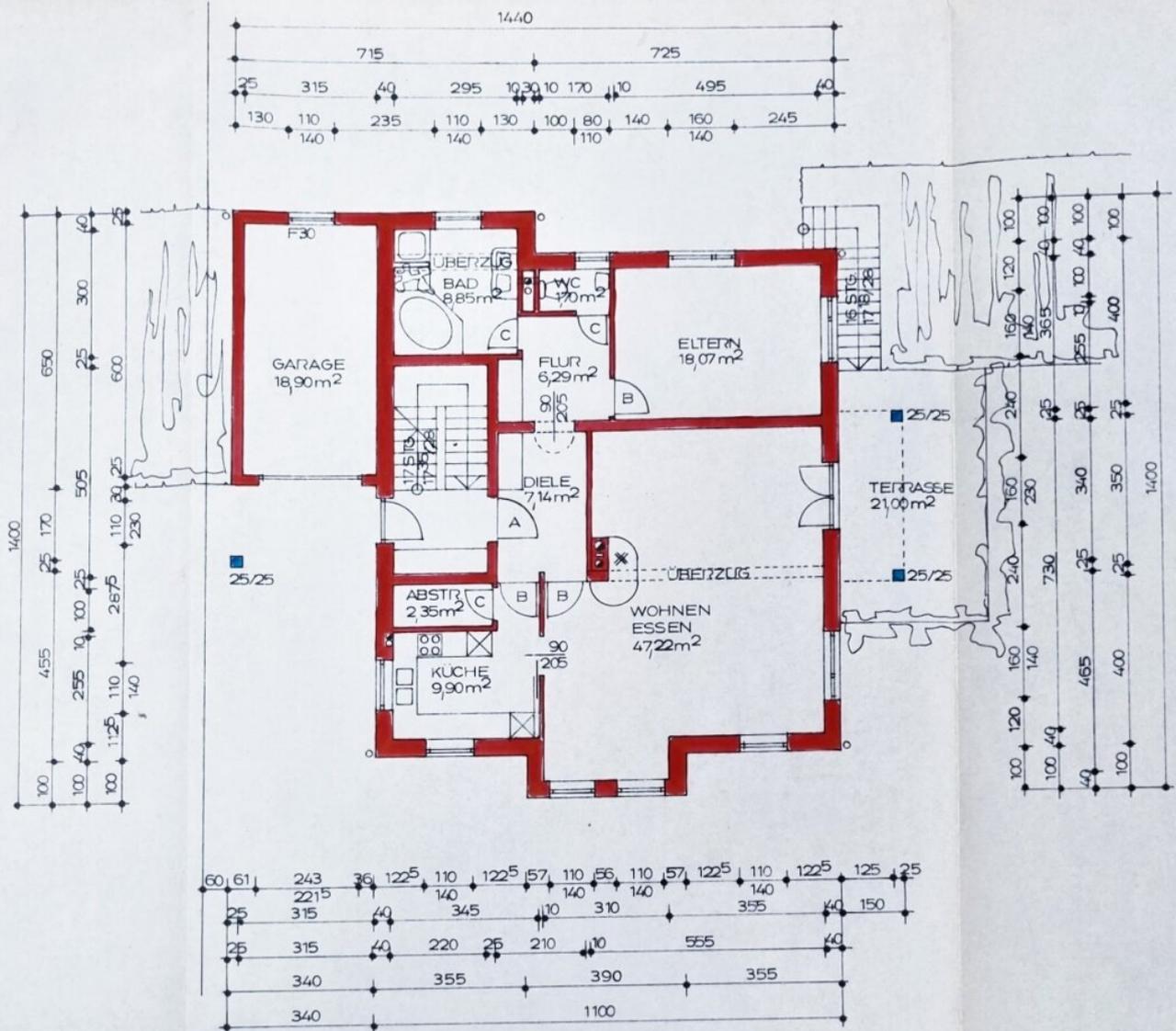




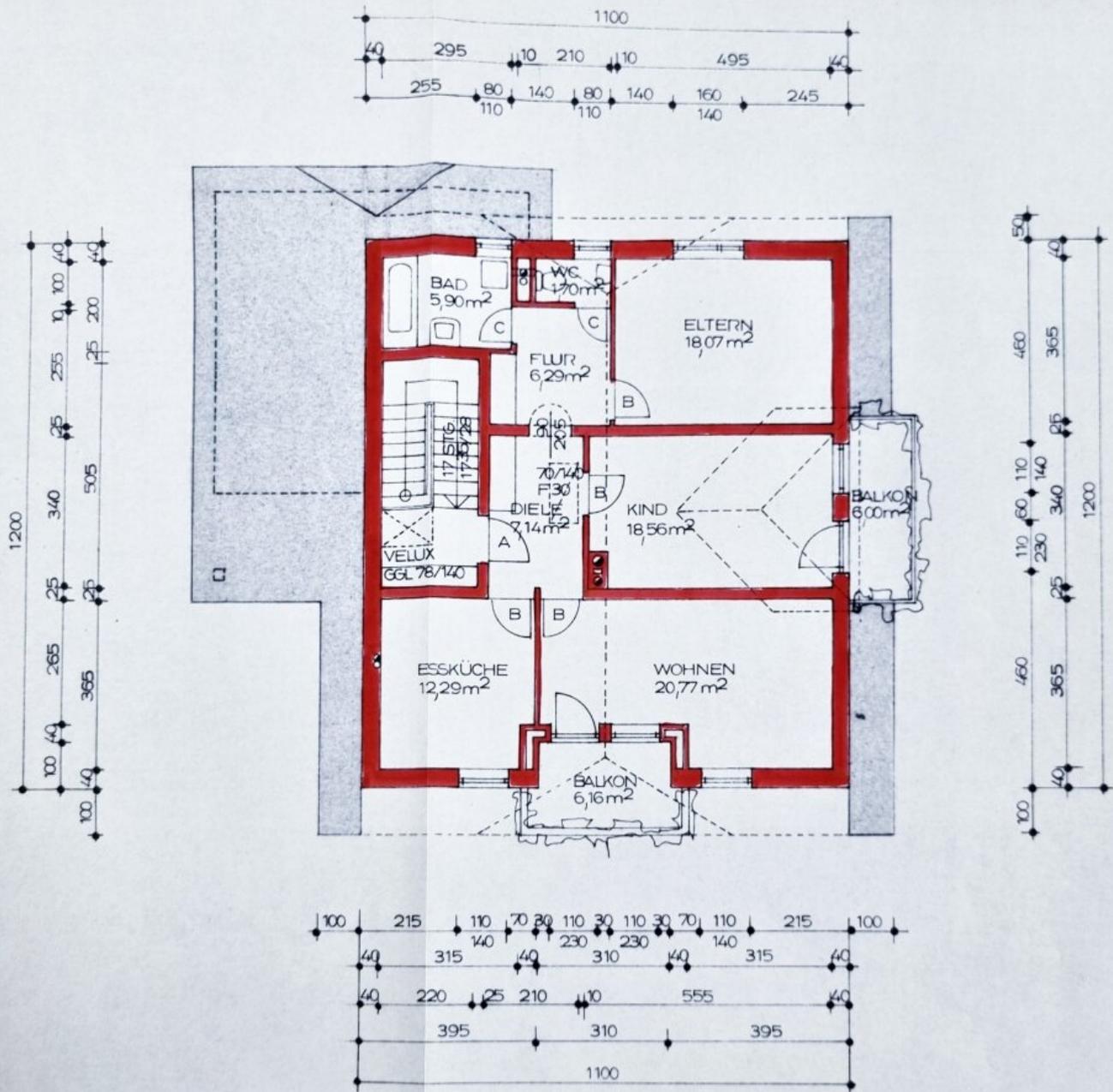






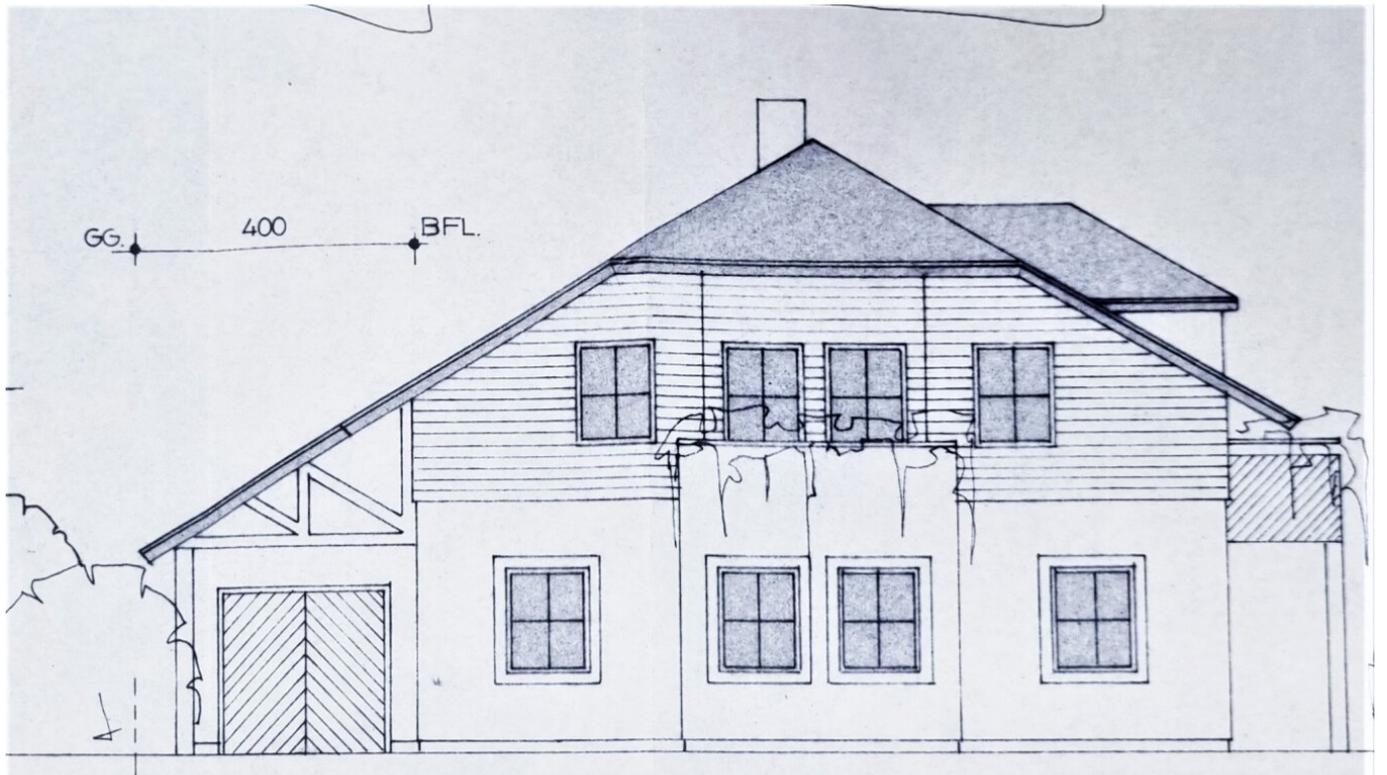


ERDGESCHOSS 101,52 m<sup>2</sup> WOHNFL.

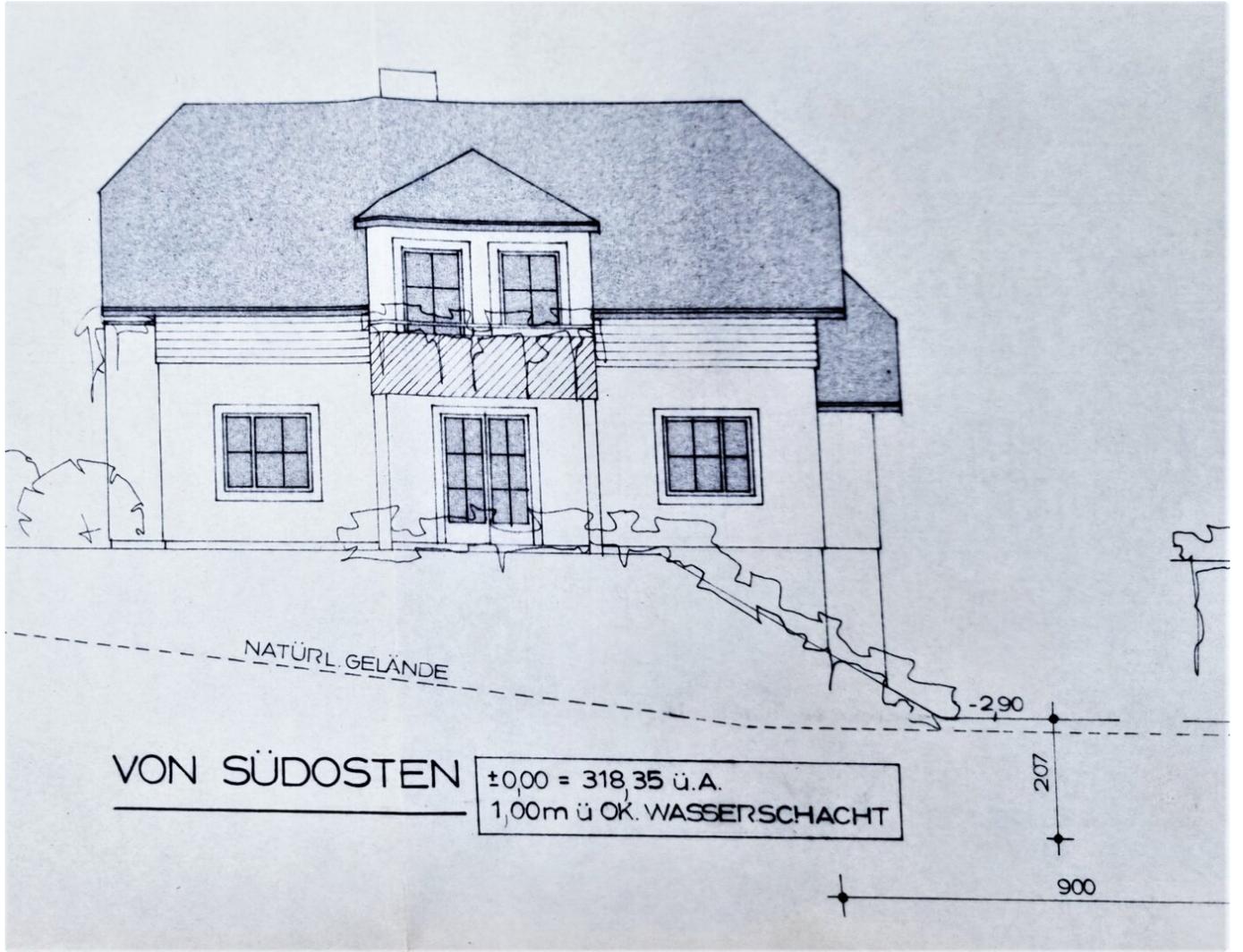


**DACHGESCHOSS** 90,72 m<sup>2</sup> WOHNFL.





VON SÜDWESTEN





VON NORDOSTEN

BACHBETT -497  
313,39 ü.A



VON NORDWESTEN

## Objektbeschreibung

Die Stockwerke sind, getrennt durch ein Stiegenhaus, als zwei vollwertige Wohnungen, oder als großes Einfamilienhaus nutzbar. Der malerische Außenbereich mit großzügigen Terrassenflächen teilt sich in eine schattige Auwaldzone am Bachufer und in einen gepflegten Blumengarten mit Altbaumbestand.

Im Erdgeschoß befindet sich neben Bad und getrenntem WC ein großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang, gemütlichem Kachelofen und viel Platz für mehrere Sitzbereiche (funktionale zeitlos gestaltete Einbaumöbel sind vorhanden). Daneben liegt die Küche mit eigener Sitzgelegenheit und Ausblick in zwei Himmelsrichtungen. In stiller Rückseitenlage des Hauses befindet sich das große Schlafzimmer.

Das Obergeschoß verfügt über einen großen Sanitärbereich und drei Zimmer, eine helle Wohnküche und zwei große helle Balkone.

Keine Grenzen sind Ihrer Phantasie bei der Nutzung der tagesbelichteten Kellerräume mit direktem Zugang ins Freie gesetzt: Die bisherigen Bewohner hatten darin ein Musikzimmer, eine Bibliothek, eine weitläufige Modelleisenbahnanlage, eine Werkstatt und einen Weinkeller eingerichtet. Extra von außen zugänglich ist ein großer Lagerraum- ideal für Gartengeräte, ohne "Verhüttelung" des Außenbereichs. Natürlich ist für dieses über 30 Jahre alte, aber gepflegte Haus ein überschaubarer Renovierungsbedarf, abhängig auch vom persönlichen Geschmack, gegeben. Durch die Verwendung von soliden hochwertigen Baumaterialien besteht jedoch guter Werterhalt.

Keine Angst: Sie brauchen nicht an der Straße zu parken. Es steht eine riesige Garage und ein großer gepflasterter Parkplatz mit gesonderter Bucht zur Verfügung.

Unsere Firma, die hier als Doppelmaklerin tätig ist, verbindet mit diesem Haus nicht nur ein emotionales, sondern auch ein verwandtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberseite,

Gusto bekommen? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter +43 676 340 1449

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap