Zuhause gestalten mit viel Freiheit - Moderne Architektur in Leonding, ruhige Lage, durchdachter Grundriss

Objektnummer: 6674/85

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,22 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	275,56 m²
Keller:	46,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	769.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

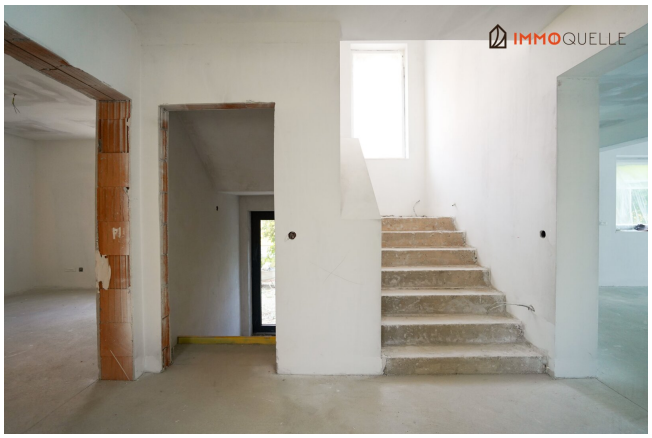
IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE


IMMOQUELLE

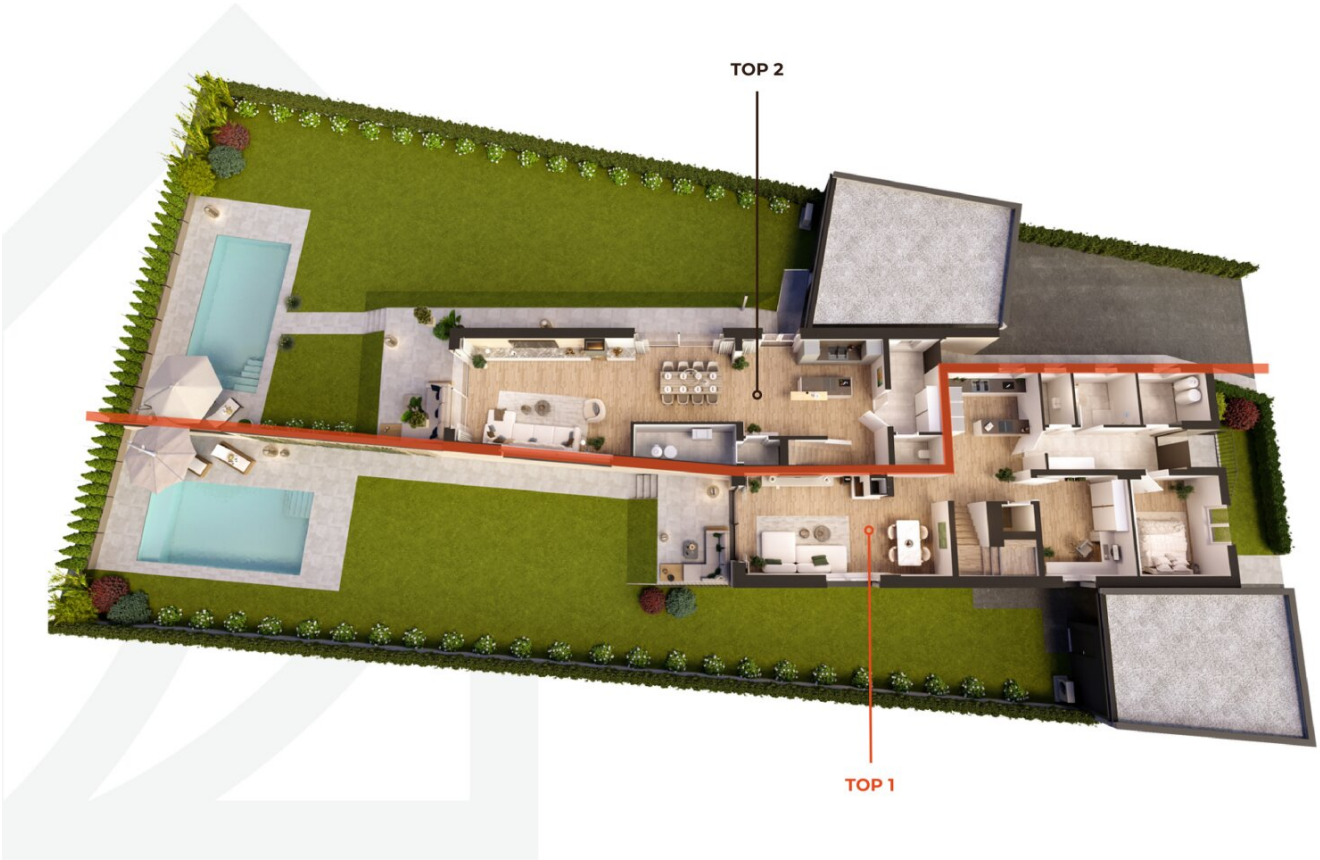
IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

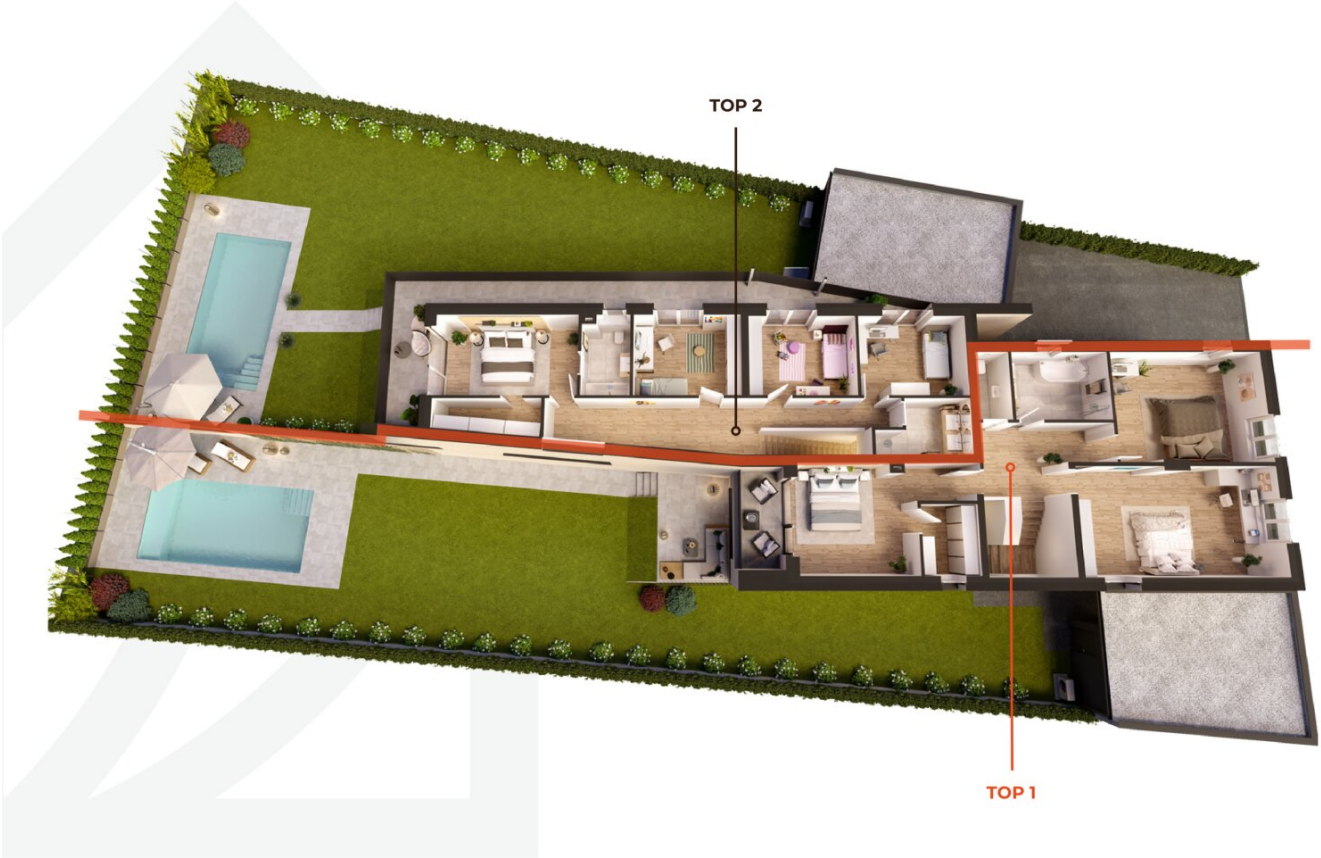
3D Grundrissplan: Erdgeschoss

IMMOQUELLE

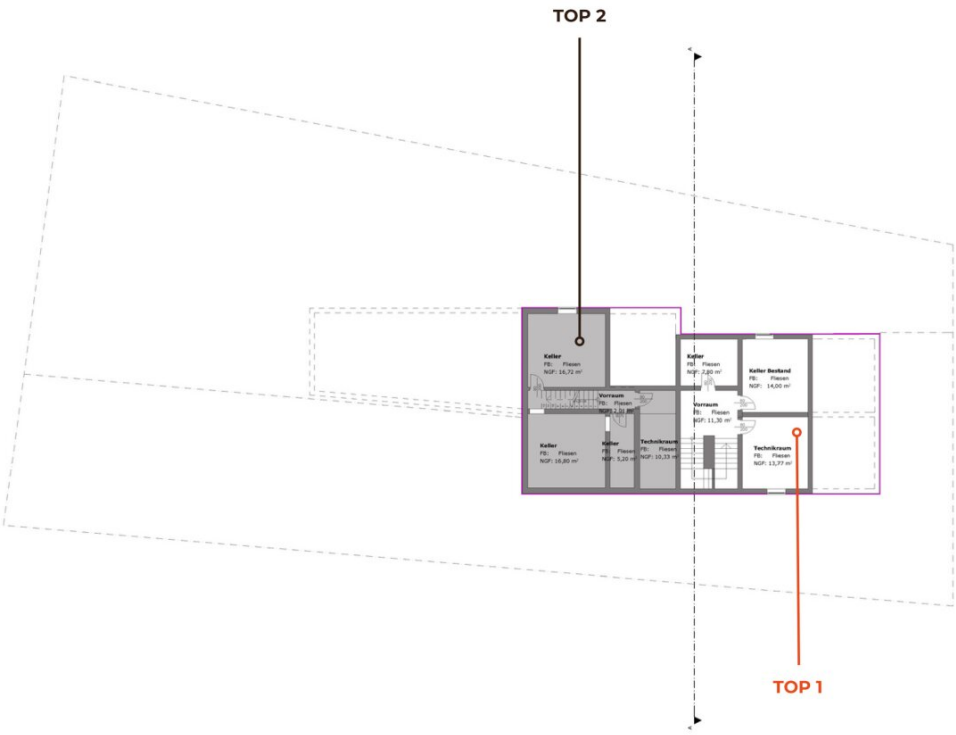


3D Grundrissplan: Obergeschoss

IMMOQUELLE



2D Grundrissplan: Kellergeschoss TOP 1



IMMOQUELLE

HOMEONE Immobilien

NUTZFLÄCHEN:

TOP 1

Vorraum:	11,30 m²
Keller:	7,80 m²
Keller:	14,00 m²
Technikraum:	13,77 m²
Gesamt:	**46,87 m²**

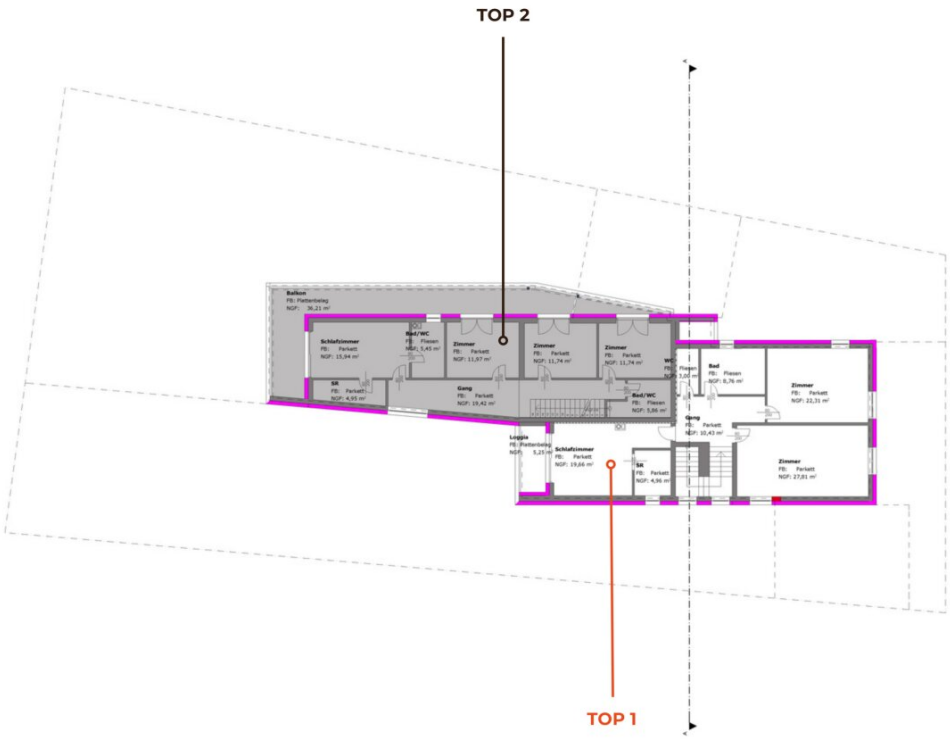
2D Grundrissplan: Erdgeschoss TOP 1

NUTZFLÄCHEN: TOP1

Erdgeschoss	
Zimmer:	13,57 m²
Zimmer	13,77 m²
Küche:	18,54 m²
Wohnen/Essen	31,62 m²
HWR:	5,69 m²
Bad:	5,39 m²
WC:	2,59 m²
WF:	9,12 m²
Obergeschoss	
Zimmer:	27,81 m²
Zimmer:	22,31 m²
WC:	3,00 m²
Bad:	8,76 m²
Gang:	10,43 m²
Schrankraum:	4,96 m²
Schlafzimmer:	19,66 m²
Gesamt:	**197,22 m²**
Carport:	32,42 m²
Abstellraum:	4,71 m²
Terrasse:	13,34 m²
Loggia:	5,25 m²
Garten:	275,56 m²

IMMOQUELLE

2D Grundrissplan: Obergeschoss TOP 1



IMMOQUELLE

HOMEONE Immobilien

NUTZFLÄCHEN: TOP1

Erdgeschoss	
Zimmer:	13,57 m²
Zimmer	13,77 m²
Küche:	18,54 m²
Wohnen/Essen	31,62 m²
HWR:	5,69 m²
Bad:	5,39 m²
WC:	2,59 m²
WF:	9,12 m²
Obergeschoss	
Zimmer:	27,81 m²
Zimmer:	22,31 m²
WC:	3,00 m²
Bad:	8,76 m²
Gang:	10,43 m²
Schrankraum:	4,96 m²
Schlafzimmer:	19,66 m²
Gesamt:	**197,22 m²**
Carport:	32,42 m²
Abstellraum:	4,71 m²
Terrasse:	13,34 m²
Loggia:	5,25 m²
Garten:	275,56 m²

Objektbeschreibung

Zuhause gestalten mit viel Freiheit

Moderne Architektur in Leonding, ruhige Lage, durchdachter Grundriss – jetzt selbst vollenden

Willkommen in einer ruhigen Seitenstraße von Leonding – dort, wo moderne Architektur auf individuelle Gestaltungsfreiheit trifft. Diese stilvolle Doppelhaushälfte ist Teil eines hochwertigen Neubauprojekts und bietet großzügige Wohnflächen, einen privaten Garten mit Pool sowie eine Raumstruktur, die Wohnen und Arbeiten geschickt miteinander verbindet.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in das Erdgeschoss, wo eine offene Grundstruktur Raum für persönliche Ideen lässt. Geplant sind ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem eigenen Gar- ten – inklusive bereits angelegtem Swimmingpool.

Ebenfalls im Erdgeschoss vorgesehen: ein möglicher Arbeits- oder Praxisraum im vorderen Bereich, angrenzend an einen Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Der zentral gelegene Treppenaufgang verbindet alle drei Ebenen und schafft klare Strukturen zwischen öffentlichem und privatem Leben – ideal für Berufstätige oder Familien mit Homeoffice-Bedarf.

Im Obergeschoss sind ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia sowie zwei weitere Schlafräume ge- plant. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein eigenes Badezimmer und ein separates WC. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen freien Blick ins Grüne.

Das Haus befindet sich im belagsfertigen Zustand. Der Großteil aller Arbeiten wurde somit bereits ausgeführt. Weitere Arbeiten, wie das Glasgeländer am Balkon, die Inbetriebnahme der Luft-Wärme-Pumpe oder das Streichen der Außensäulen, werden noch vom Verkäufer finalisiert. Auch die Trennmauer zwischen den beiden Haushälften erhält abschließend eine optische Endbearbeitung.

Diese Doppelhaushälfte ist Ihre Einladung, sich selbst zu verwirklichen. Raum, Lage und Architektur stimmen. Jetzt fehlen nur noch Ihre Ideen.

Sie sind an diesem Objekt interessiert? Rufen Sie uns gerne an oder treten Sie per E-Mail mit uns in Kontakt. Gerne machen wir mit Ihnen eine unverbindliche Besichtigung aus.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap