

# **Wo Raum auf Möglichkeiten trifft - Großzügige Doppelhaushälfte in Leonding**

 IMMOQUELLE



**Objektnummer: 6674/112**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	175,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	317,72 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	51,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	769.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

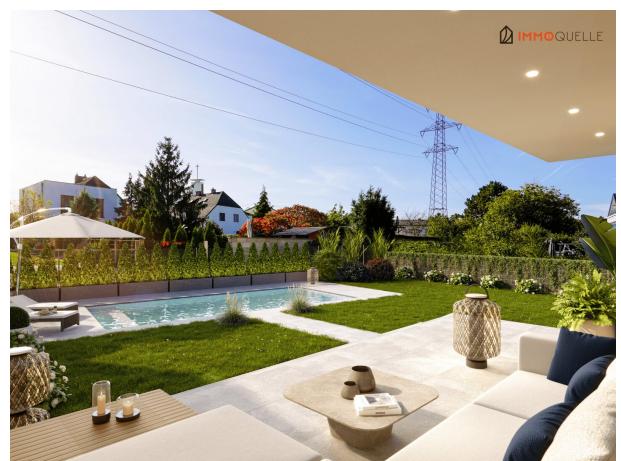
## Ihr Ansprechpartner



**Adrian Schuster**

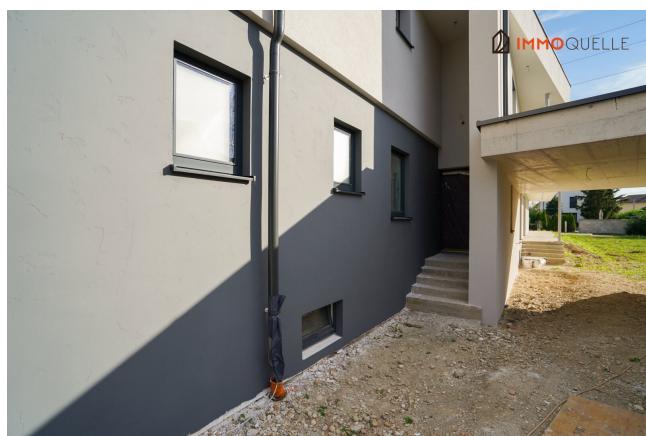
IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

 IMMOQUELLE



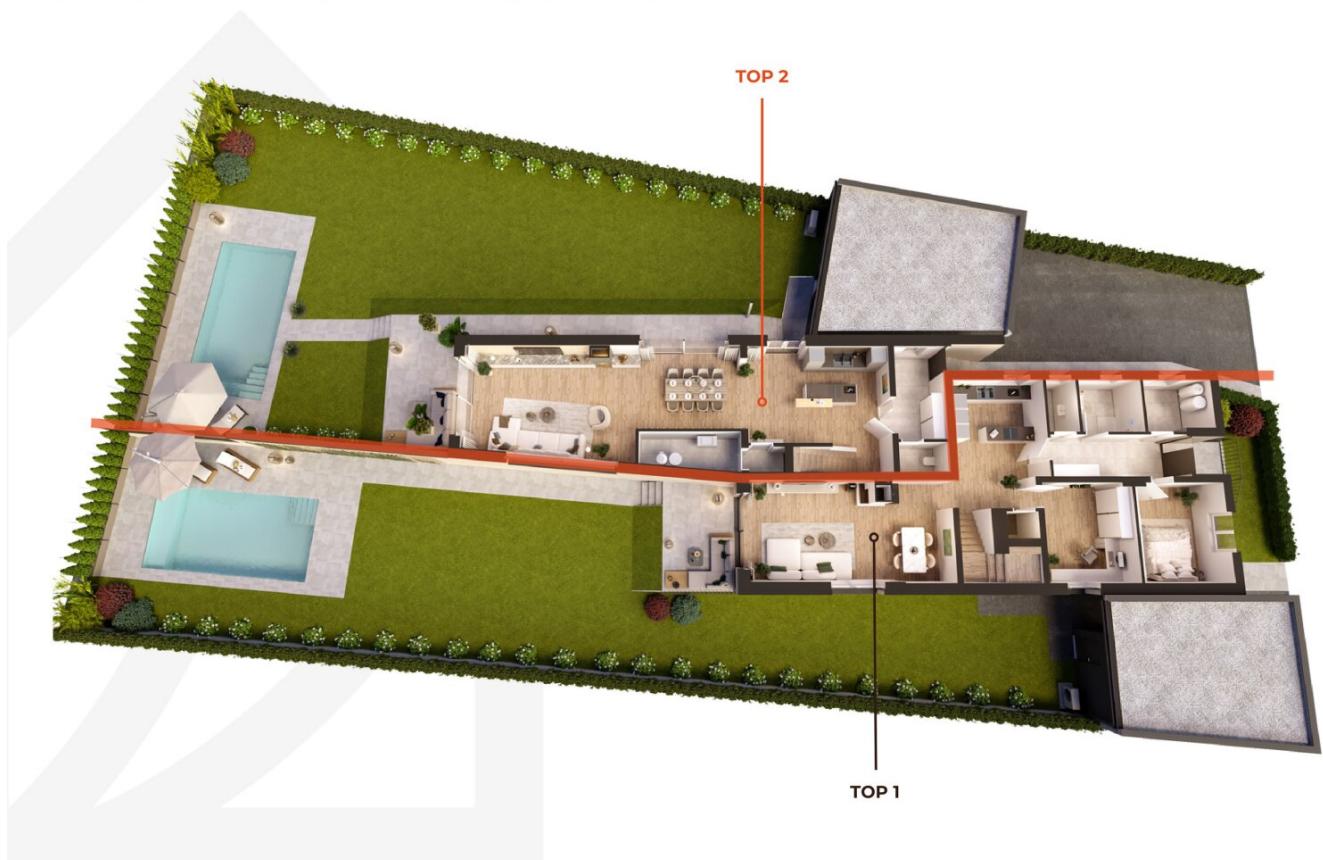
 IMMOQUELLE





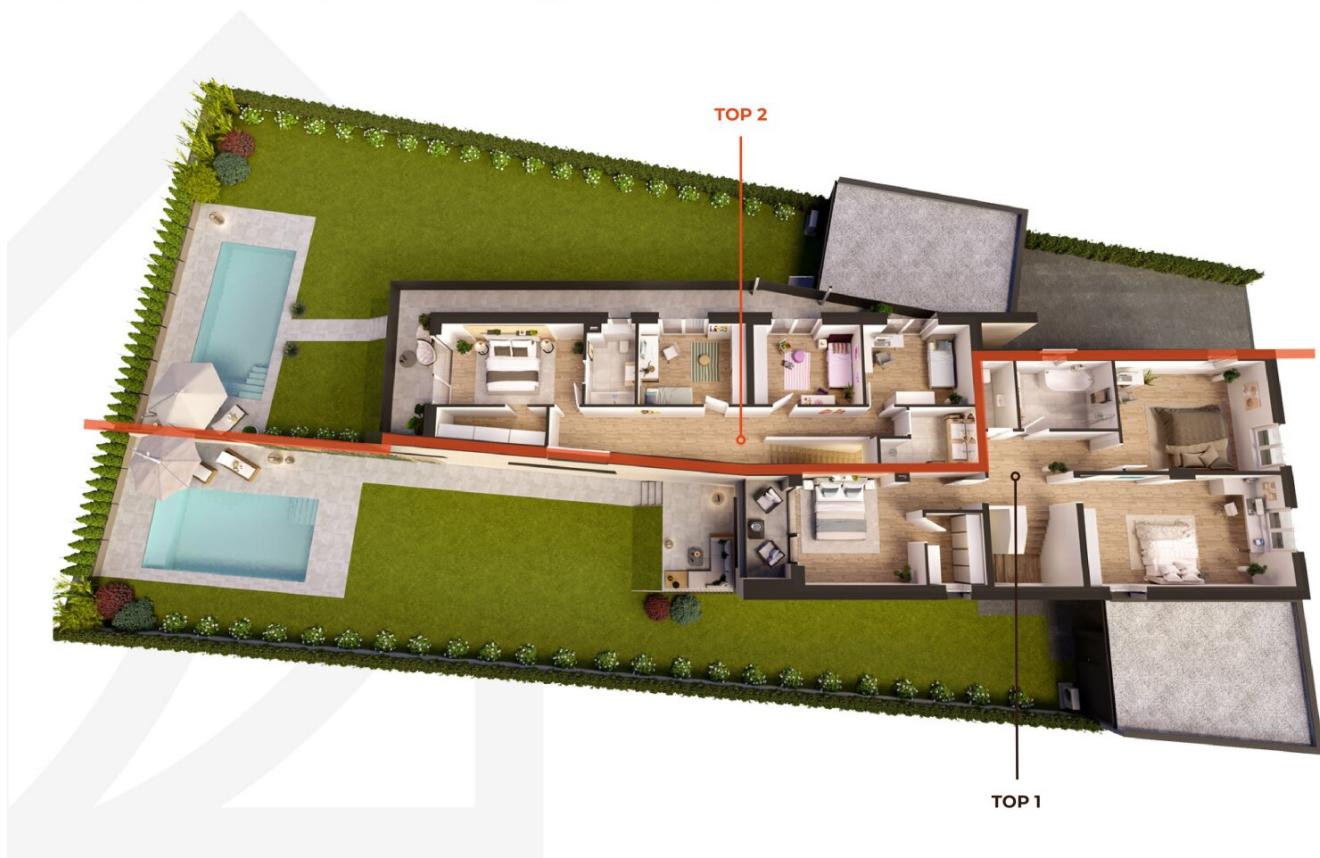


## 3D Grundrissplan: Erdgeschoss



## 3D Grundrissplan: Obergeschoss

 IMMOQUELLE



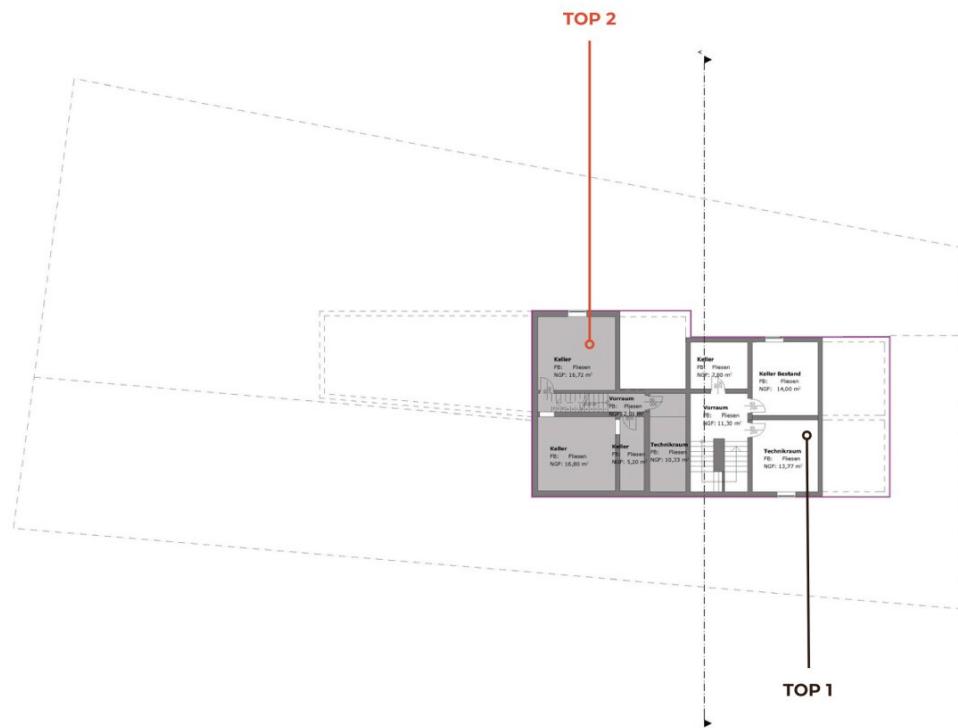
## 2D Grundrissplan: Kellergeschoß TOP 2



**HOMEONE**  
Immobilien

**NUTZFLÄCHEN:**

TOP 2	TOP 1
Vorraum: Keller: Technikraum:	Keller: Vorräume: Technikraum: Keller Bestand: Technikraum:
2,01 m <sup>2</sup> 5,20 m <sup>2</sup> 10,33 m <sup>2</sup>	16,80 m <sup>2</sup> 16,72 m <sup>2</sup> 14,00 m <sup>2</sup> 11,30 m <sup>2</sup> 13,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b> <b>51,06 m<sup>2</sup></b>	



## 2D Grundrissplan: Erdgeschoss TOP 2



**HOME ONE Immobilien**

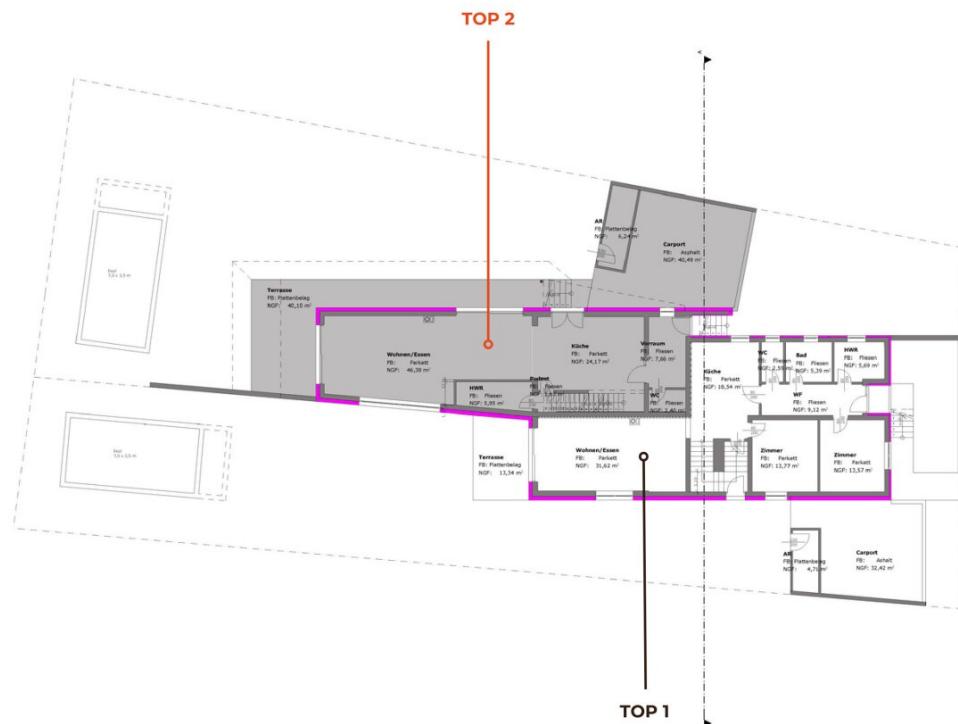
**NUTZFLÄCHEN: TOP2**

Erdgeschoss	
Vorraum:	7,66 m <sup>2</sup>
WC:	2,40 m <sup>2</sup>
Küche:	24,17 m <sup>2</sup>
Podest:	1,63 m <sup>2</sup>
HWR:	5,95 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	46,38 m <sup>2</sup>

Obergeschoss	
Bad/WC:	5,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,97 m <sup>2</sup>
Gang:	19,42 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	5,45 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	15,94 m <sup>2</sup>
Schränkraum:	4,95 m <sup>2</sup>

**Gesamt:** **175,26 m<sup>2</sup>**

Carport:	40,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	6,24 m <sup>2</sup>
Terrasse:	40,10 m <sup>2</sup>
Balkon:	36,21 m <sup>2</sup>
Garten:	317,72 m <sup>2</sup>



## 2D Grundrissplan: Obergeschoss TOP 2



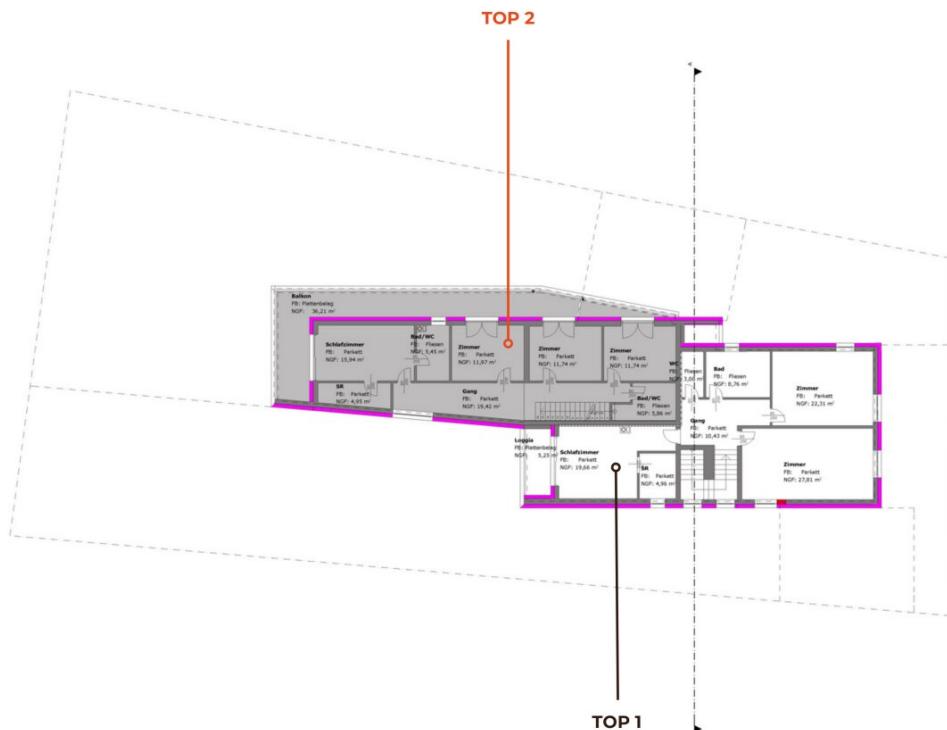
**NUTZFLÄCHEN: TOP2**

Erdgeschoss	
Vorraum:	7,66 m <sup>2</sup>
WC:	2,40 m <sup>2</sup>
Küche:	24,17 m <sup>2</sup>
Podest:	1,63 m <sup>2</sup>
HWR:	5,95 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	46,38 m <sup>2</sup>

Obergeschoss	
Bad/WC:	5,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,97 m <sup>2</sup>
Gang:	19,42 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	5,45 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	15,94 m <sup>2</sup>
Schränkraum:	4,95 m <sup>2</sup>

**Gesamt:** **175,26 m<sup>2</sup>**

Carport:	40,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	6,24 m <sup>2</sup>
Terrasse:	40,10 m <sup>2</sup>
Balkon:	36,21 m <sup>2</sup>
Garten:	317,72 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Wo Raum auf Möglichkeiten trifft

### Großzügige Doppelhaushälfte in Leonding – lichtdurchflutet, ruhig gelegen, mit Garten & Poolrohbau

Willkommen in einem Haus, das Raum für Ihre Ideen lässt – und Sonne für jeden Tag. In einer ruhigen Seitenstraße von Leonding liegt diese südwestlich ausgerichtete Doppelhaushälfte – Teil eines hochwertigen Neubauprojekts mit viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Wohnvorstellungen.

Mit ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eigenem Garten samt Pool und einer flexiblen Grundstruktur bietet das Haus die perfekte Basis für ein modernes Familienleben – oder für Paare, die großzügig planen möchten.

Der Eingangsbereich öffnet sich zu einem weitläufigen Erdgeschoss, das offen gestaltet ist und vielfältige Möglichkeiten für Küche, Essplatz und Wohnzimmer bietet. Große Fensterflächen lassen viel Licht herein und führen hinaus auf die Terrasse – sonnig, geschützt und mit Blick in den Garten, wo der Pool bereits baulich vorbereitet ist.

Ein Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls vorgesehen. Der Zugang zum Keller schafft zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys, Technik oder Fitness.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier Schlafzimmer, ein Bad und einen Balkon mit Ausrichtung nach Südwesten – ideal, um Licht und Luft zu genießen. Auch hier bleibt Raum für Ihre individuelle Planung: von der Familienetage bis zur privaten Rückzugsoase.

Die Liegenschaft wird im belagsfertigen Zustand übergeben. Viele zentrale Arbeiten sind bereits erledigt. Weitere Leistungen, wie das Glasgeländer am Balkon, die Inbetriebnahme der Luft-Wärme-Pumpe, die Ergänzung des Gartenzauns und die Fertigstellung der Trennmauer zu Top 1, werden vor Übergabe noch durch den Verkäufer ausgeführt.

Ein Zuhause mit Raum, Licht und Substanz – bereit für Ihre persönliche Handschrift.

**Wenn Sie sich für diese Immobilie interessieren, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin.**

-----

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.**

-----

**Qualität bringt Sie ins Rennen. Service jedoch, bringt Sie zum Erfolg.**

Verleihen Sie Ihrer Immobilie den Glanz, den sie verdient, und verkaufen Sie mit überzeugender Präsentation. Unter der Nummer 0660 7056199 erfahren Sie, wie wir Ihr Zuhause in ein begehrtes Highlight auf dem Markt verwandeln können. Jetzt anrufen und den [ersten Schritt zum erfolgreichen Immobilienverkauf](#) machen!

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