

## Martini - Aktion mit TOP-Finanzierung



02 Titelbild

**Objektnummer: 2942**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Doppl
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	111,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anschlussgebühr: € 12.000.-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Reinhard Diwald**

BOSS Immobilien GmbH

# Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung  
**Ihrer Traumimmobilie?**

Mit unseren Finanzexperten sind  
Sie sicher **gut beraten.** Wir  
finden eine **individuelle Lösung!**

**Jetzt clever  
finanzieren!**



BOSS IMMOBILIEN



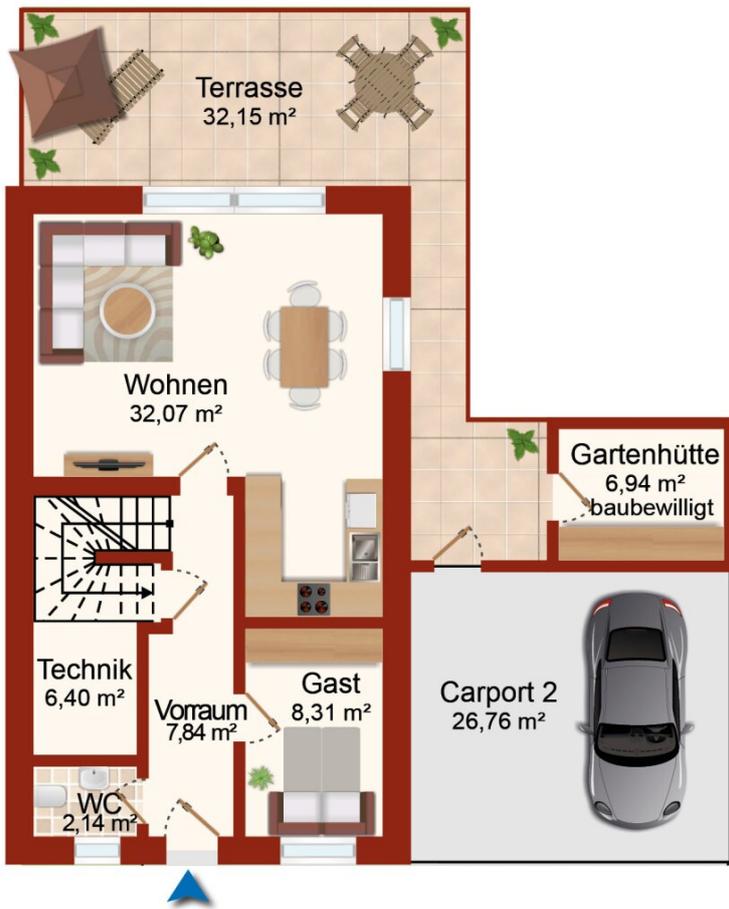
BOSS IMMOBILIEN



**BOSS**  
IMMOBILIEN  
Verkauf • Organisation • Service • Finanzierung

Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Reinhard Diwald**  
+43 664 111 51 47  
rd@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [i](#) [@](#)



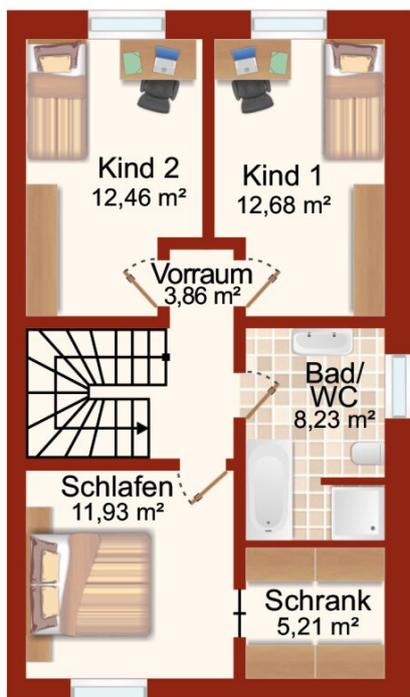
**Top 2**  
4060 Leonding / Doppl



1.0G  
EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

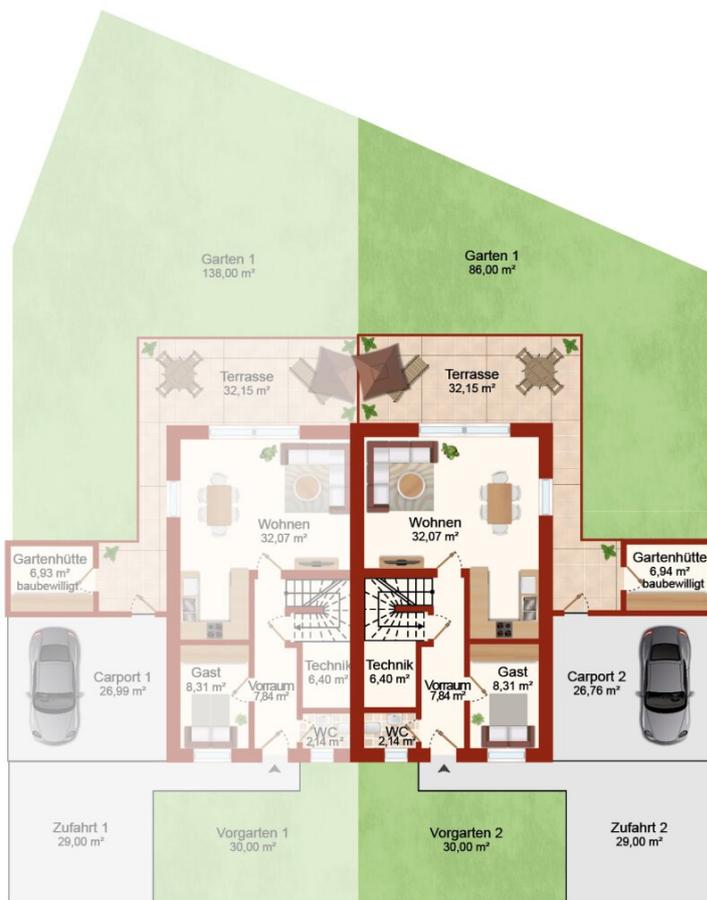


1. OG  
EG

 111 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 5 Zimmer	 288 m <sup>2</sup> Grundstück
---	--	---

### Top 24060 Leonding / Doppl

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtlächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.



**111 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**5**  
Zimmer

**288 m<sup>2</sup>**  
Grundstück

## Top 2 4060 Leonding / Doppl

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtlächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# Objektbeschreibung

> Leonding | Doppelhaushälfte | Kaufen <

## Hier werden Wohnträume wahr!

In einer der begehrtesten Lagen in Oberösterreich ist dieses Doppelhaus in Ziegelmassivbauweise entstanden.

Der praktische Grundriss überzeugt auf Anhieb. Durch die **belagsfertige** Variante können Sie Ihr neues Zuhause noch nach Belieben gestalten.

Vom Vorraum mit Platz für eine Garderobe ausgehend erreichen Sie alle weiteren Räume.

Der offene Wohnraum mit integrierter Küche wird zum Treffpunkt für lustige Spieleabende oder kuschelige Fernsehstunden.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem der Technikraum und eine Toilette, sowie ein weiterer Raum, kann als Büro oder Gästebereich gestaltet werden.

Das Obergeschoss wird zu Ihrem Rückzugsbereich.

Angrenzend an das Schlafzimmer ist ein Schrankraum vorgesehen. So wird es spielend leicht Ordnung zu halten.

Im großen Bad kann sowohl eine Dusche, als auch eine Badewanne untergebracht werden.

Zwei weitere Kinderzimmer machen den Wohnkomfort perfekt.

Hochbeete, Kräuterspiralen, Blumenwiese.... Gestalten Sie den Garten zu Ihrem persönlichen Paradies.

Eine Gartenhütte ist bereits baubewilligt.

## Lage

Durch die zentrale Lage, haben Sie alle Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestelle ist nur zwei Straßen entfernt. So sind Sie auch ohne Auto immer mobil.

Der Kindergarten ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Freizeitstätten wie eine Boulderhalle, Billiardbar oder ein Fitnessstudio sind in der Umgebung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap