

**Doppelhaushälfte Typ D 11.2 in traumhafter Lage in  
Leonding**



**Objektnummer: 6244/248**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,55 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 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	859.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

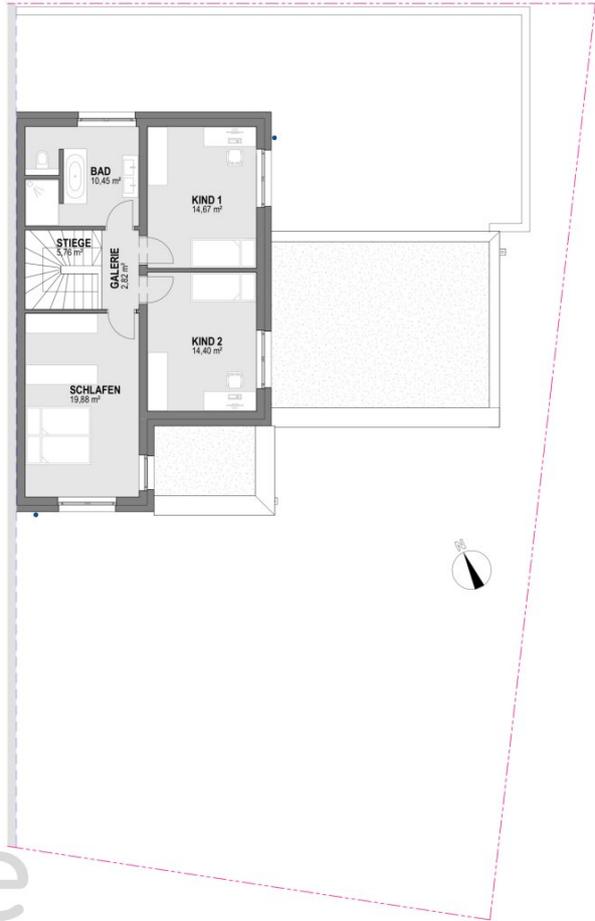
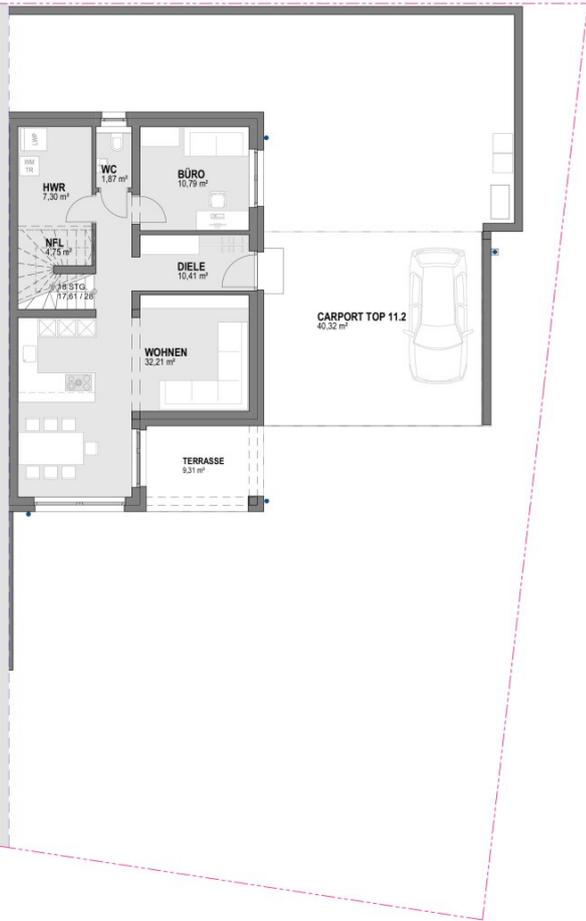
## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels





e

## Objektbeschreibung

**NEUBAU - Doppelhaushälfte Typ D 11.2. inkl. Bodenplatte, Carport und Grundstück in belagsfertiger Ausführung!**

Die Doppelhaushälfte mit einer **Wohnnutzfläche von rd. 129m<sup>2</sup>** befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße der Michaelsbergstraße in einer Anlage mit insgesamt 16 Doppel- und Einfamilienhäusern mit herrlicher Fernsicht.

Ihr neues Zuhause - **errichtet in Massivbauweise** - beeindruckt durch eine **moderne Architektur** und hoher Lebensqualität. Die offene Gestaltung und eine bis ins Detail durchdachte großzügige Raumaufteilung zeichnet dieses Objekt aus.

**Die Häuser werden belagsfertig verkauft, sodass ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten gewährleistet ist** - Paket Schlüsselfertig für Haus & Paket Gartengestaltung gegen Aufpreis auf Anfrage!

**Im Kaufpreis inkludiert:** Luftwärmepumpe inkl. Fußbodenheizung, Elektroinstallation, Sanitärrohinstallation, Internorm Kunststoff-Alu-Fenster 3 fach verglast, Rollläden-Raffstore inkl. E-Antriebe, Bodenplatte inkl. Fundamente, Erdarbeiten, Kanalprojekt (Übergabe-Sickerschächte, Regenwasserkanal), Außengestaltung (Stützmauer, Rohbetonterrasse), Asphaltierungsarbeiten Zufahrt und Carport inkl. Rigol, Flachdach, Carport.

Kaufpreis zzgl. Anschlusskosten (Kanal, Wasser, Strom, Zuleitung, Verkehrsflächenbeitrag) von ca. € 14.000,- und zzgl. Nutzwertgutachten & Vermessung von € 940,-

Durch die Nähe zum Stadtzentrum von Leonding (ca. 300m) und zur Landeshauptstadt Linz (ca. 4,3 km) profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und dem vielfältigen Angebot an Nahversorgern, Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

**Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/10639105**

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

Krankenhaus <3.500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap