Energiesparwunder HWB 11 mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großzügigen Wohnflächen

Objektnummer: 7504

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Leonding
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 11,00 kWh / m² * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

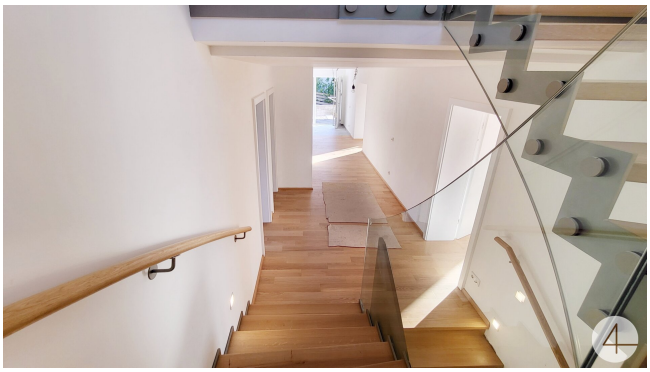
André Hanusch

4immobilien GmbH
Rossmarkt 15
4710 Grieskirchen

T 0660 / 169 47 25

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

WILLKOMMEN



4

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Erstbezugsobjekt auf einem 584 m² großen Grundstück besticht durch seine moderne Architektur und durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Linzer Nahbereich und eignet sich ideal für die Kombination von Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau.

Highlights:

- Großzügige 92 m² Terrasse mit Südausrichtung
- Überschaubarer Garten
- Drei Garagen oder Lagerräume
- Hochwertige Ausstattung mit Tischler-Türen, Böden und Designerstiege
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe und Josko-Fenster

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 3,5 m Raumhöhe):

- Zwei lichtdurchflutete Räume (je über 40 m²), perfekt als Büro oder Hobbyraum
- Archivraum (ca. 10 m²)
- Damen- und Herren-WC
- Heizraum und Abstellraum

- Drei Garagen mit großen Fenstern und Garagentoren

1. Obergeschoss:

- Repräsentativer Eingangsbereich
- Offenes Vorzimmer mit elegantem Garderobenbereich
- Ca. 46 m² großer Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang zur 92 m² Terrasse
- Gästezimmer und Gästebadezimmer mit Ausgang zum Gartenbereich
- Separates WC und 5 m² Abstellraum

2. Obergeschoss:

- Drei charmante Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer mit praktischem Schrankraum und Zugang zum 14 m² großen Balkon mit Fernsicht
- Exzellentes Designerbad mit Wanne und Dusche
- Separates WC
- Möglichkeit zur Einrichtung einer Mini-Einliegerwohnung mit eigenem Zugang

Besonderheiten:

Das Anwesen beeindruckt durch seine erhöhte Lage und bietet eine hervorragende Aussicht. Mit großzügigen Raumhöhen, eleganten Design-Elementen und modernster Technik ist es ein perfekter Ort, um Wohnen und Arbeiten zu kombinieren.

Nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses als luxuriöses Wohn- und Arbeitsdomizil.

Hinweis: Es besteht ein Naheverhältnis.

Für Anleger und Unternehmer: Zum Kaufpreis kommen zusätzlich 20 % USt.

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