# Ihr Traumhaus in Leonding – Neuwertige Doppelhaushälfte in begehrter Lage!

**Objektnummer: 4439**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4060 Leonding |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 129,28 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,62 |
| **Kaufpreis:** | 699.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

VKB IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Eigenheim - einer modernen Doppelhaushälfte in einer der begehrtesten Wohngegenden von Leonding. Diese exklusive Immobilie verbindet modernes Design mit höchstem Wohnkomfort und einer ausgezeichneten Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 441 m² bietet dieses Haus alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein helles, einladendes Ambiente, während die durchdachte Architektur optimalen Wohnkomfort gewährleistet.

Die hochwertige Massivbauweise garantiert eine langlebige, energieeffiziente Bauweise. Dank einer Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion profitieren Sie das ganze Jahr über von angenehmem Raumklima. Große Internorm Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung sorgen für maximale Lichtdurchflutung und sind mit elektrischen Rollläden und Raffstores ausgestattet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse mit Balkon, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der begrünte Garten bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein.

Die Innenstadt von Leonding ist nur ca. 300 Meter entfernt, während Sie die Landeshauptstadt Linz in nur wenigen Minuten erreichen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Arzte sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Haus wird in belagsfertigem Zustand verkauft und bietet somit viel Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Auf Wunsch ist  gegen Aufpreis ein schlüsselfertiges Ausbaupaket sowie eine Gartengestaltung erhältlich.

**Highlights der Immobilie:**

- Massivbauweise mit energieeffizienter Bauweise
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung & Kühlfunktion
- Internorm Kunststoff-Alu-Fenster, 3-fach verglast mit elektrischen Raffstores
- Carport für 2 Stellplätze und asphaltierte Zufahrt

- Große Terrasse und Balkon mit Südausrichtung

- Flachdach mit Begrünung für ein angenehmes Klima

**Anschlusskosten** für Kanal, Wasser, Strom, Zuleitung und Verkehrsflächenbeitrag: ca. € 14.000,-

**Vermessungskosten**: € 880,-

Im Kaufpreis inkludiert: Luftwärmepumpe inkl. Fußbodenheizung und Kühlfunktion, Elektroinstallation fertig, Sanitärrohinstallation, Internorm Kunststoff-Alu-Fenster 3-fach verglast, Rollläden-Raffstore inkl. E-Antriebe, Ausführung belagsfertig jedoch inkl. Malerarbeiten, Zufahrt und Carport asphaltiert, Flachdach, begrünt, Carport, Terrasse und Balkon inkl. Belag

Kaufpreis zzgl. Anschlusskosten (Kanal, Wasser, Strom, Zuleitung, Verkehrsflächenbeitrag)

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses traumhafte Eigenheim zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Wohnqualität überzeugen.

**Kaufpreis:**

Euro 699.000,-.

**Käuferprovision:**

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

**Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten

zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.500m

**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