

**Helle, Gemütliche Wohnung im idyllischem Leonstein – Ihr  
Rückzugsort!**



**Objektnummer: 8461/327**

**Eine Immobilie von Stummer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4592 Grünburg
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,54 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,28 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 163,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Kaufpreis:</b>	85.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heike Stummer**

Stummer Immobilien  
Waldweg 4  
4203 Altenberg bei Linz















## Objektbeschreibung

Diese charmante 47m<sup>2</sup> große Altbau-Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort und Lage, ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt.

Genießen Sie die Ruhe der Natur und die frische Luft, während Sie gleichzeitig von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung profitieren. Die nahegelegene Bushaltestelle ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden, sodass Sie stets mobil sind.

Einkaufen war noch nie so einfach! In unmittelbarer Nähe finden Sie einen gut sortierten Supermarkt, der Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bietet.

Die Wohnung selbst besticht durch ihren durchdachten Grundriss, der eine optimale Raumnutzung ermöglicht. Helle Räume, die mit Tageslicht durchflutet werden, schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Dieses im Erdgeschoß gelegene TOP 2 besteht aus Vorraum, Bad, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer, sowie einer Grünfläche 65,28 m<sup>2</sup>, einer befestigten Freifläche 70,97 m<sup>2</sup> und zwei Kellerräumen 8,87 m<sup>2</sup> und 2,52 m<sup>2</sup> als Zubehör.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Heizung belaufen sich auf EUR 180,00 inkl. gesetzl. USt. Die Verwaltung des Gebäudes erfolgt ehrenamtlich über einen weiteren Wohnungseigentümer. Reparaturfonds gibt es keinen.

Doch auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Die umliegende Natur bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die darauf warten, von Ihnen erkundet zu werden. Diese Wohnung ist die ideale Wahl für all jene, die das Landleben schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot. Ihre neue Wohnung in Leonstein wartet auf Sie!

### **FINANZIERUNG:**

**Sie haben die passende Immobilie gefunden, wissen aber nicht wie Sie sie finanzieren sollen?**

Auch bei diesem Thema unterstützen wir wo wir können. Stellen Sie uns auf die Probe: **KOSTENLOS und UNVERBINDLICH!**

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen

vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision von 3% zzgl. 20% USt zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber kein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Informationen zum Datenschutz unter [www.stummerimmo.at/datenschutz/](http://www.stummerimmo.at/datenschutz/)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <9.000m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap