

Top-Investment oder Familiennest – 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & TG-Plätzen



Objektnummer: 5420/6539

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Welser Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,70 m ²
Nutzfläche:	81,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
USt.:	24,25 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerhard Pfeiffer

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12
8045 Graz

T +43 676 9412929

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





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

Objektbeschreibung

Sie suchen eine solide Wertanlage mit langfristigem Potenzial *oder* ein neues Zuhause für Ihre Familie in bester Lage nahe Linz? **Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie!**

Die rund **77 m² große Wohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Bauweise (BJ 1999) und eine angenehme **Loggia zum Entspannen**. Das **geräumige Wohnzimmer** und zwei weitere Zimmer bieten genug Platz für Familienleben oder renditestarke Vermietung. Ein separater Abstellraum, ein WC und ein **Schrankraum im Elternschlafzimmer** schaffen zusätzlichen Komfort.

Zwei **Tiefgaragenstellplätze**, ein eigenes Kellerabteil sowie **Fußbodenheizung mit Fernwärme**, bieten sowohl Mietern als auch Eigennutzern einen echten Mehrwert. Die familienfreundliche Lage mit **Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung** in direkter Umgebung macht die Wohnung ideal für junge Familien. Gleichzeitig ist sie für Anleger attraktiv, da sie **bereits vermietet** ist – der Mietvertrag kann problemlos übernommen werden. **Niedrige Betriebskosten** und die Nähe zu Linz erhöhen zusätzlich die Nachfrage und Werthaltigkeit.

Ob zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt – sichern Sie sich jetzt diese vielseitige Wohnung in Toplage!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin unter **0676 941 29 29**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Gerhard Pfeiffer, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Linz.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m
Schule <500m
Universität <750m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.750m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap