

# LEONDING: CHARMANTES REIHENHAUS MIT GARTEN, DACHTERRASSE, POOL UND 2 GARAGEN



**Objektnummer: 4940/43**

**Eine Immobilie von Pickl Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,80
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	440,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Pickl**

Pickl Immobilien  
Wiener Bundesstraße 64  
4061 Pasching



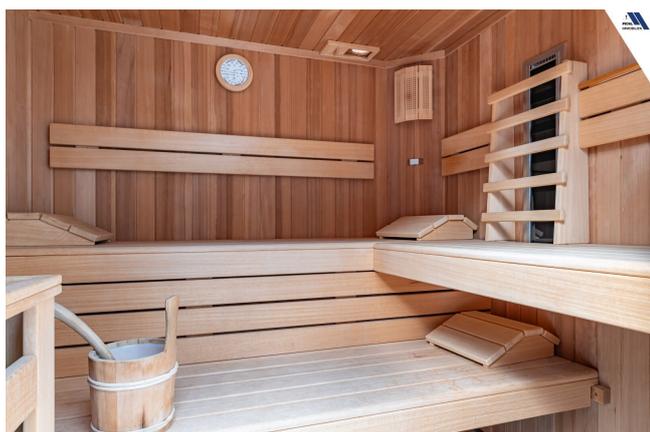




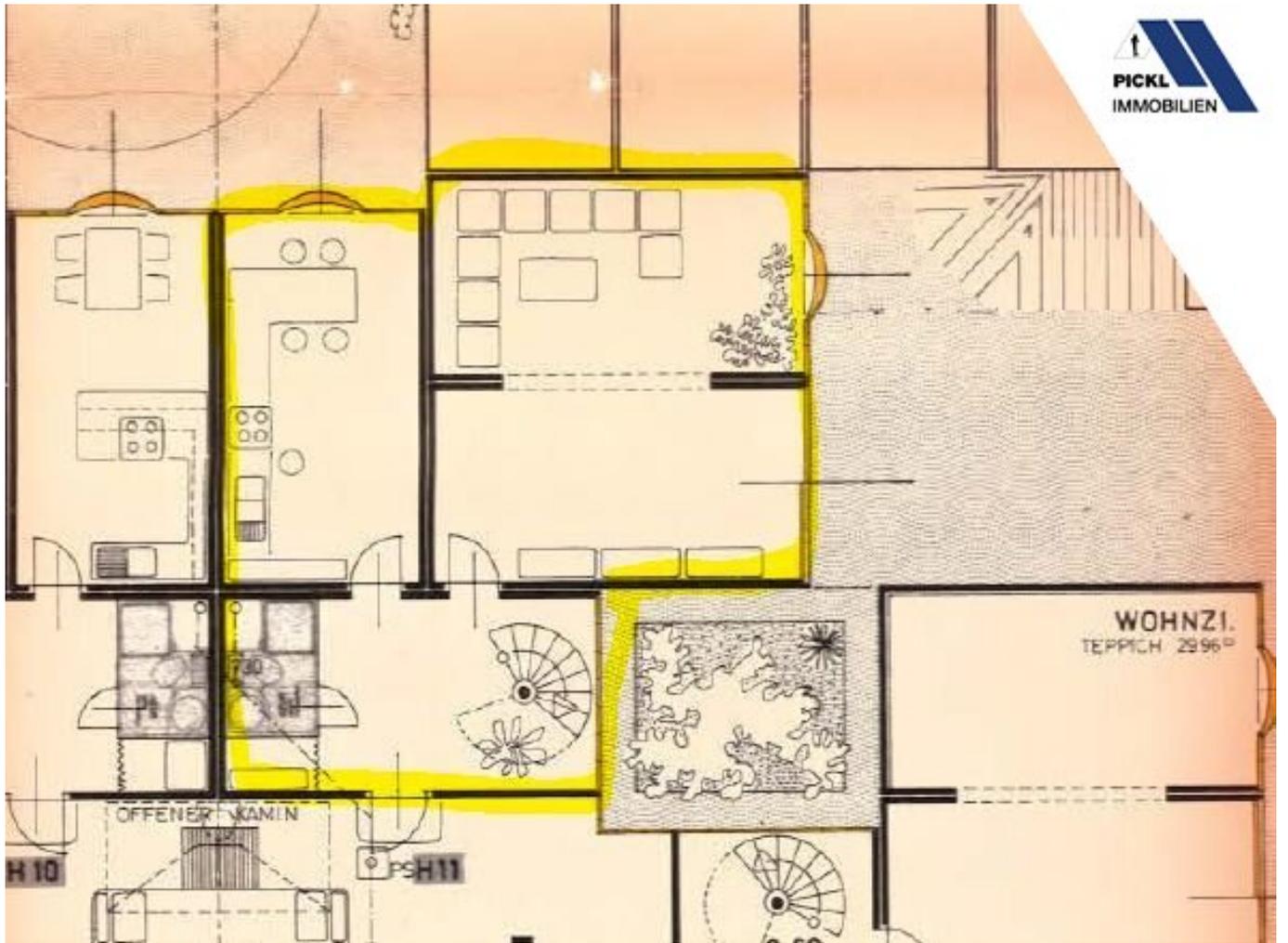


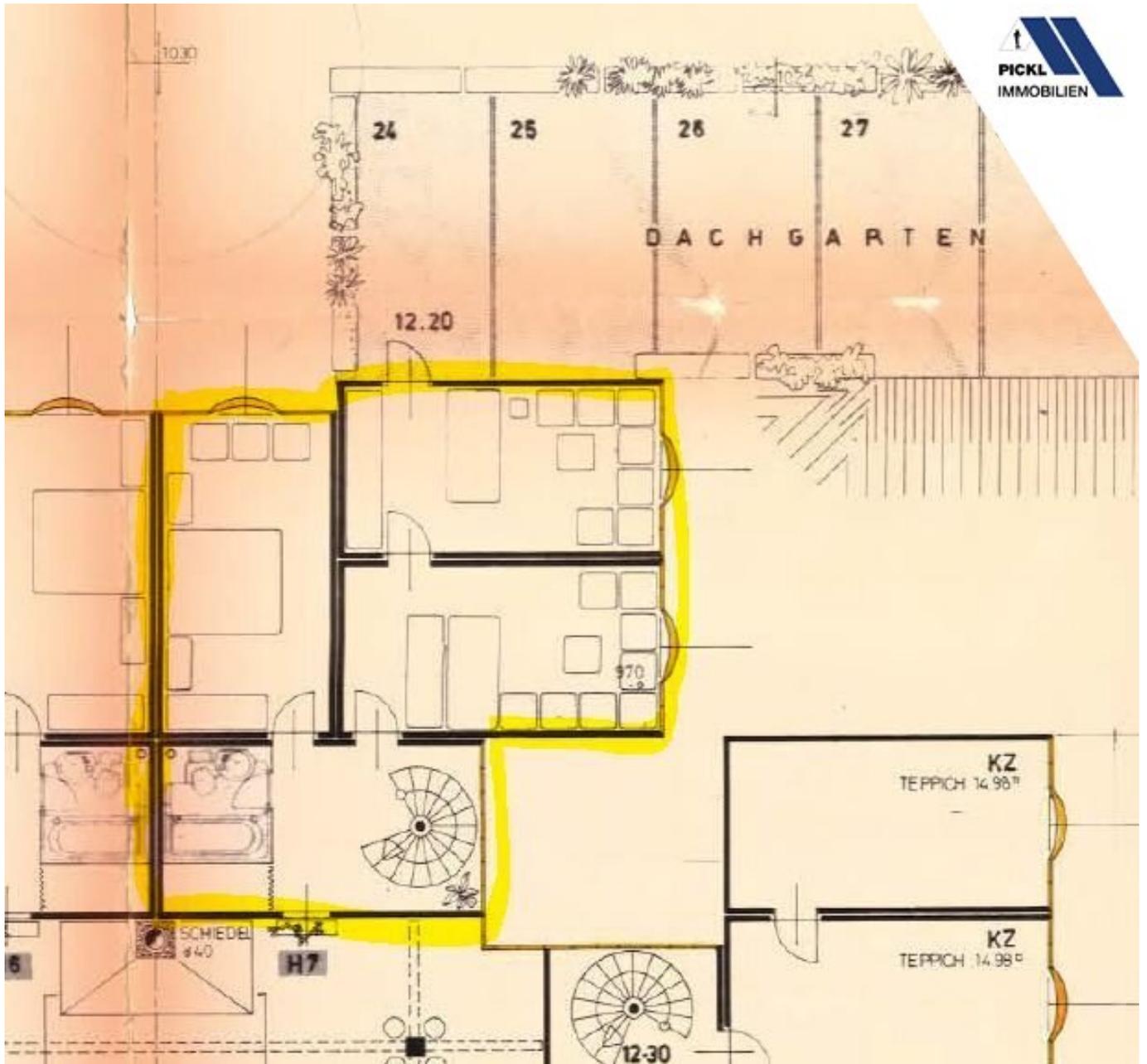




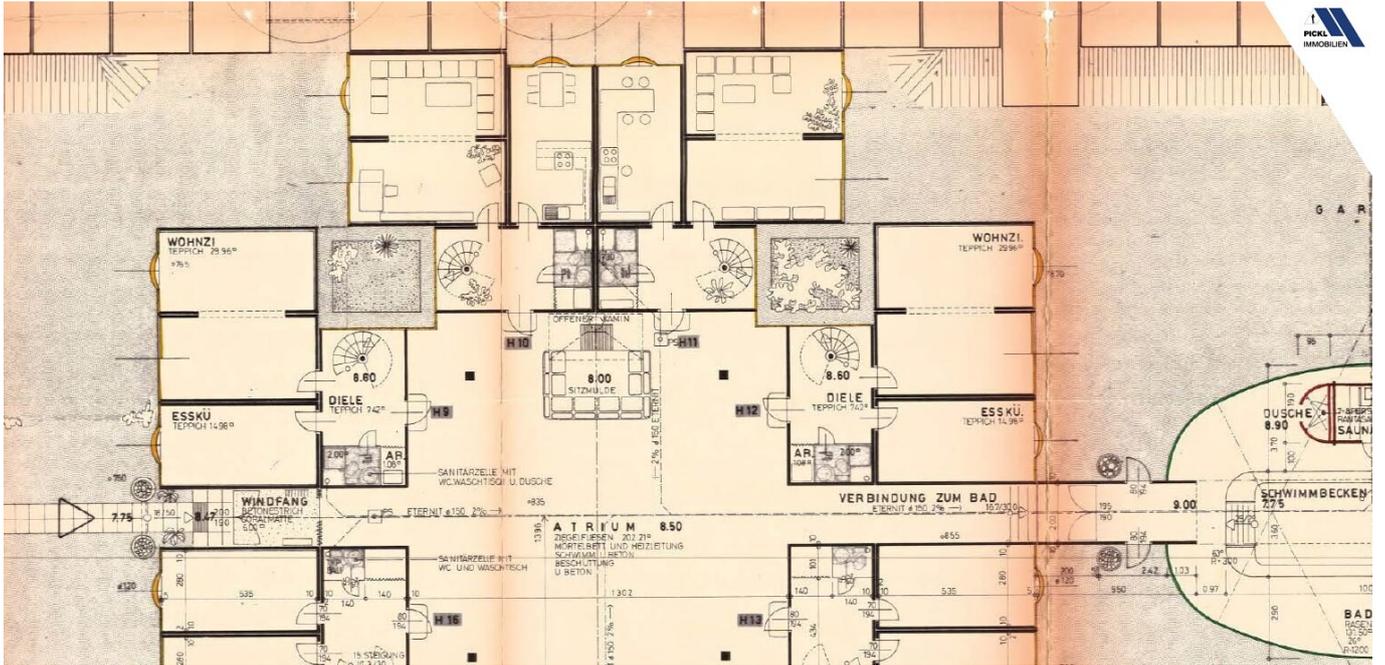












## Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus in Leonding Berg vereint das Beste aus Lage, Raumangebot und Entwicklungschancen – perfekt für Paare mit Anspruch, berufstätige Individualisten oder Akademiker, die einen stilvollen Rückzugsort mit Gestaltungsspielraum suchen.

Errichtet in den 1970er Jahren und kontinuierlich gepflegt, erstreckt sich das Objekt über drei Ebenen und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – von Wohn- und Arbeitsbereichen bis hin zu individuellen Rückzugszonen. Im Jahr 2014 wurde die Fassade im Rahmen einer thermischen Sanierung umfassend erneuert, was nicht nur zur Energieeffizienz, sondern auch zum Werterhalt der Immobilie beiträgt. Die Liegenschaft ist im Wohnungseigentum begründet und wird als eigenständige Einheit verwaltet – eine attraktive Eigentumsform, die klare Rechte und Pflichten sichert.

Besonders eindrucksvoll präsentiert sich die großzügige Dachterrasse mit ca. 45 m<sup>2</sup>, ein Logenplatz über den Dächern Leondings mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Abende bei Sonnenuntergang.

Ein diskreter Luxus ist der angrenzende Gartenbereich: Zwar als Allgemeinfläche ausgewiesen, verfügt jede Wohneinheit über einen inoffiziell zugeordneten Bereich, der ausschließlich von den Bewohnern dieser Einheit genutzt wird. Hier genießen Sie Ihr ganz persönliches Gartenstück – umgeben von gewachsener Nachbarschaft, mit Poolnutzung und grüner Ruhezone. Die restliche Fläche bleibt gemeinschaftlich, doch Ihre Privatsphäre bleibt gewahrt.

Zwei Garagenplätze im Eigentum runden das Angebot ab und bieten Komfort auch im urbanen Alltag.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist eine Bühne für Ihre Lebensentwürfe. Ob Wohnen, Arbeiten oder Entspannen: Hier finden Sie Raum, Rückzug und Perspektive.

Jetzt besichtigen und verlieben!

Eine Besichtigung sagt mehr als Worte, vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Termin bei:

**Sabine Pickl | Immobilienmaklerin**

**+43 699 123 884 24**

**www.immobilien-pickl.at**

**Sonstiges:**

Hinweise: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und

Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung

übernehmen. Der guten Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass nur im Abschlussfalle

ein Vermittlungshonorar in der Höhe von 3 % des Kaufpreises bzw. 3 Bruttomonatsmieten (bei Wohnungen

1 bzw. 2 Bruttomonatsmieten) zuzüglich 20 % Ust. für unsere Verdienstlichkeit in Rechnung gestellt wird,

sofern im Angebot nichts anderes vermerkt ist. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5 Absatz 3

Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass Immobilien Pickl als Doppelmakler tätig ist und zwischen dem

Vermittler & dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Im Falle der Nichtvorlage des

Energieausweises gemäß EAVG seitens des Verkäufers gilt zumindest eine dem Alter und der Art des

Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Unsere Geschäftsbedingungen /

Impressum sowie unsere Datenschutzerklärung und unsere AGB finden sie auf unserer Homepage unter

www.immobilien-pickl.at. DATENSCHUTZ: Wir machen darauf aufmerksam, dass wir Ihnen möglicherweise

Informationen über gleichwertige Objekte per elektronischer Post zusenden werden. Wenn Sie dies nicht

wollen, geben Sie uns bitte Bescheid!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap