

# Prachtvolles Stadthaus mit Ausbaupotential in Leonding!



Objektnummer: 1930/53

Eine Immobilie von Flutra Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1898
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	42,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	789.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Flutra Isufaj

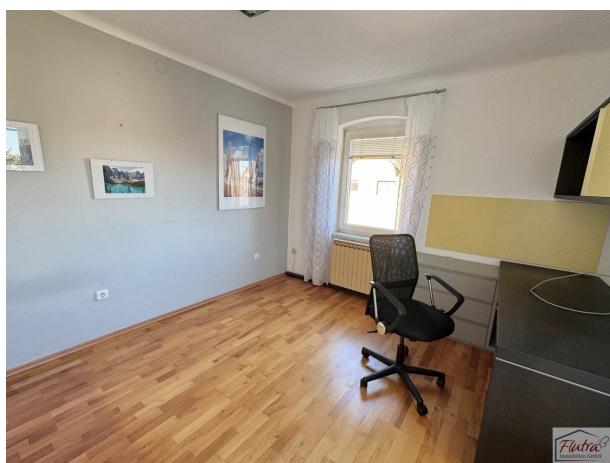
Flutra Immobilien GmbH  
Ligusterstraße 4/Stiege 2  
4600 Wels







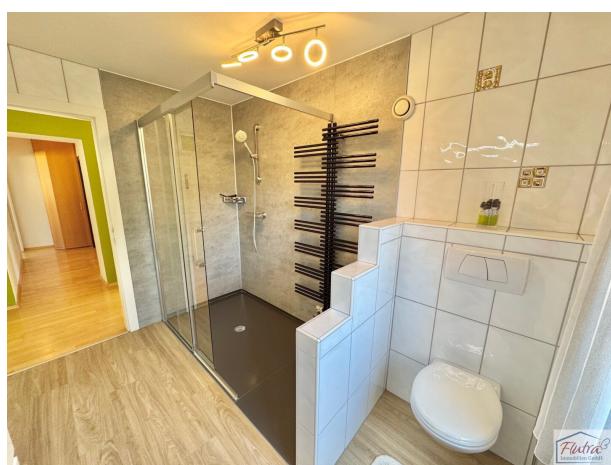
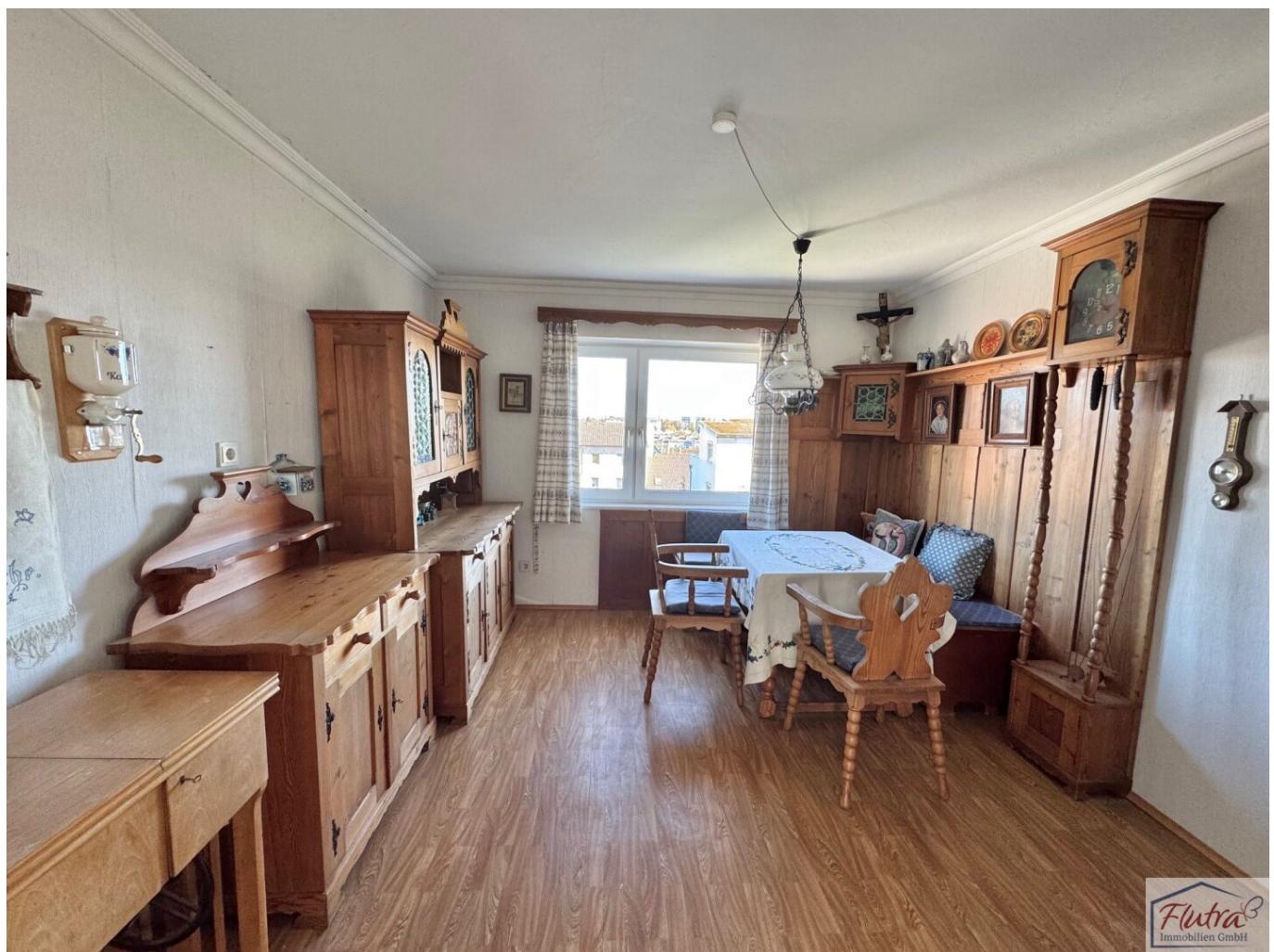
**Flutra<sup>3</sup>**  
Immobilien GmbH



**Flutra<sup>3</sup>**  
Immobilien GmbH



**Flutra<sup>3</sup>**  
Immobilien GmbH







**Flutra**  
Immobilien GmbH



**Flutra**

# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus mit einer Nutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer der gefragtesten Lagen der Region.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist unübersehbar: Dieses Grundstück bietet laut Bebauungsplan eine Erweiterungs-/Vergrößerungsmöglichkeit, falls Sie mehr Wohnraum benötigen.

Die Einbauküche ist ein weiteres Highlight, welche Ihnen das Kochen und Beisammensein mit Freunden und Familie erleichtert. Ob ein gemütlicher Brunch oder festliche Abendessen – hier finden Sie den perfekten Raum für kulinarische Erlebnisse. Zusätzlich dient der vorhandene Kachelofen in den kälteren Jahreszeiten für angenehme und wohlige Wärme.

Das Herzstück des Hauses ist der wunderschöne Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die angrenzende Terrasse und der Swimmingpool bieten Ihnen die Möglichkeit, warme Sommerabende unter freiem Himmel zu genießen. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen erleben und unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten verbringen.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung, ergänzt durch mind. fünf Stellplätze, welche Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Dies ist besonders wertvoll in einer ruhigen, aber gut angebundenen Wohngegend.

Raumaufteilung und Gestaltung:

Keller:

- Vorraum
- Garage
- 3 Kellerräume
- Abstellraum in der Zwischenetage

Erdgeschoss:

- Vorraum

- Bad mit Wanne, WC und Fenster (renoviert)
- offenes Wohnzimmer inkl. Küche und Einbauküche (inkl. Kachelofen) - Fußbodenheizung in der Küche
- Abstellraum in der Zwischenetage

#### Obergeschoss:

- Vorraum 2x
- Schlafzimmer mit eigenem Bad (veraltet)
- Kinderzimmer
- Büro/Kinderzimmer
- Bad mit Dusche, WC und Fenster (renoviert)

#### Dachgeschoss:

- 2x Vorraum
- 2 Zimmer
- 2 x nicht ausgebauter Dachraum

#### Highlights Zusammenfassung:

- Vergrößerungsmöglichkeit laut Bebauungsplan
- Garage
- Terrasse
- Garten mit Pool und eigener Einfahrt
- Kachelofen

Die verkehrstechnische Anbindung könnte nicht besser sein: Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie sind schnell und unkompliziert in der Stadt und erreichen alle nötigen Ziele in kürzester Zeit.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben so angenehm macht: Autobahnanschluss in allen Richtungen, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien – hier ist die perfekte Infrastruktur für Familien und Berufstätige gegeben.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, in einer der gefragtesten Lagen Oberösterreichs zu wohnen. Diese Immobilie vereint Komfort, Funktionalität und eine familienfreundliche Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Hauses in Leonding!

Finanzierung: Gerne stelle ich den Kontakt zu einem Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen her. Dieser erstellt Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheims.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

**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://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de) - <https://flutra-immobilien-gmbh-in-gruendung.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap