

## Attraktive Eigentumswohnung mit Loggia & Wertsteigerungspotenzial – Leonding/Gaumberg

**VKB**  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 5031**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Nutzfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 98,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlene Wolfsegger**

VKB-Immobilien GmbH  
Rudigerstraße 5-7  
4020 Linz



**VKB** ✓ IMMOBILIEN



**VKB** ✓ IMMOBILIEN







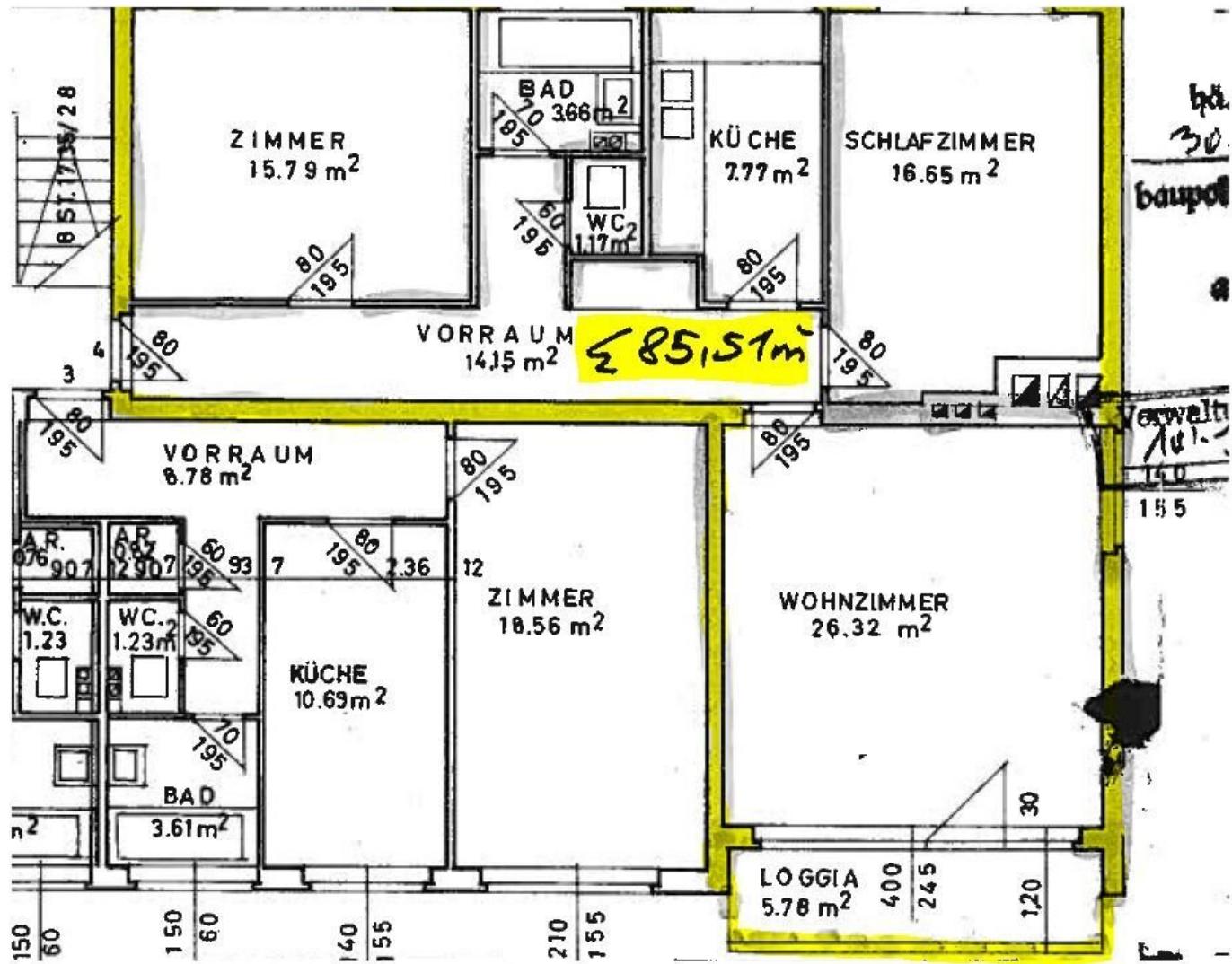
Interesse an weiteren  
Informationen oder einer  
Besichtigung?

**Jetzt anfragen!**

Marlene Wolfsegger

📞 +43 664 60 864 106  
✉️ marlene.wolfsegger@vkb-bank.at





# Objektbeschreibung

**Am Ende einer Sackgasse, in einer der begehrtesten Wohngegenden Leondings, erwartet Sie diese gut geschnittene Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses.**

Die ca. 92 m<sup>2</sup> große Wohnung inklusive Loggia besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer aus genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre mit schönem Weitblick in Richtung Froschberg.

Ein großer Vorteil ist der eigene KFZ-Abstellplatz direkt vor dem Haus, der Ihnen komfortables Parken ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Aktuell ist eine elektrische Nachtspeicherheizung installiert.

Gemeinschaftlich stehen Ihnen ein Waschraum sowie ein Trockenraum/Fahrradraum zur Verfügung.

Ideal für handwerklich Begabte, Eigennutzer mit Vision oder Investoren mit Sanierungsstrategie!

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer mit Loggia und Blick Richtung Froschberg
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Kellerabteil

- KFZ-Abstellplatz

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, eine Immobilie in dieser begehrten Wohnlage ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Berater der VKB-Bank

#### **Vermittlungsprovision:**

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

#### **Detailunterlagen:**

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 1480.

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 <1.000m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap