Wohnen, wo die Berge grüßen! Großzügige Dachgeschosswohnung mit Ausblick ins Grüne und 2 Schlafzimmern



Objektnummer: 6674/221

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4592 Leonstein
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	108,28 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	24,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH
Kaiser-Josef-Platz 28
4600 Wels

T +43 676 5208541
H +43 676 5208541





























Objektbeschreibung

Wohnen, wo die Berge grüßen

Großzügige Dachgeschosswohnung mit Ausblick ins Grüne und 2 Schlafzimmern

Willkommen in dieser großzügigen Dachgeschosswohnung im ruhigen Herzen von Leonstein. Mit rund 108 m² Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss und einem herrlichen Balkon mit **Blick auf die umliegenden Berge** erwartet Sie hier ein Refugium, das Raum schenkt – für Familienleben, kreative Rückzugsorte und gesellige Momente gleichermaßen.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1996. Durch das helle Stiegenhaus führt der Weg ins Dachgeschoss – wo Sie beim Betreten Ihrer Wohnung sofort das luftige Raumgefühl und die durchdachte Aufteilung begrüßen.

Raum für jede Lebensphase

Ein einladender Flur bildet das Rückgrat der Wohnung. Rechter Hand befinden sich ein praktischer Abstellraum, das separate WC sowie das Badezimmer mit Badewanne. Geradeaus öffnet sich der **großzügige Wohnbereich** mit direktem Zugang zum **großen Balkon**, der nordwestlich ausgerichtet ist und einen friedvollen Blick ins Grüne bietet. Hier lassen sich Sommerabende, Sonnenuntergänge oder ein Espresso in der Herbstsonne in vollen Zügen genießen.

Direkt an den Wohnraum angeschlossen liegt die **geräumige Küche** – mit funktionaler Einbauküche, die sich perfekt in den offenen, aber dennoch separierten Grundriss einfügt.

Zwei Schlafzimmer sorgen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – Sie entscheiden, wie Sie diesen Raum leben wollen.

Die Wohnung ist mit Laminat- und Fliesenböden ausgestattet und verfügt über **Kunststofffenster mit Schallschutzverglasung**. Beheizt wird über ein klassisches Heizkörpersystem mit zentraler Ölheizung. Niedrige Betriebskosten unterstreichen den wirtschaftlichen Reiz dieser Immobilie zusätzlich.

Stauraum? Ist hier kein Thema.

Ein **großzügiger Kellerraum** mit ca. 24,5 m² sowie zwei **fix zugewiesene Außenstellplätze** bieten Platz für alles, was das Leben mit sich bringt – von Hobbys bis hin zum Familienalltag.

Die Lage: Natürlich lebenswert

Eingebettet in die malerische Kulisse von Leonstein punktet die Wohnung mit einer wunderbaren Verbindung aus Natur und Infrastruktur: **Geschäfte** des täglichen Bedarfs, **Schulen, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsmittel** befinden sich in angenehmer Nähe. Und das Beste: Direkt vor Ihrer Tür beginnen Wanderwege, Naturerlebnisse und der Blick auf die grünen Hügel – ein echtes Plus für alle, die Wert auf Ausgleich und Lebensqualität legen.

Ihr nächster Schritt?

Diese Dachgeschosswohnung ist ab sofort nach Absprache verfügbar und freut sich auf neue Eigentümer, die ihren Charme und das Potenzial zu schätzen wissen. Ob als neues Familiendomizil oder zukunftssichere Wertanlage – hier investieren Sie in ein Stück Lebensqualität.

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine unverbindliche Besichtigung.

Adrian Schuster, konzessionierter Immobilientreuhänder

Telefon: +43 664 9548948

E-Mail: schuster@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <8.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap