

## **Abendsonne und Ausblick – Leben über den Dingen! Helle Wohnung mit Balkon und drei Schlafzimmern**



**Objektnummer: 6674/220**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4592 Leonstein
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Wohnfläche:</b>	117,06 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	13,68 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,03
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



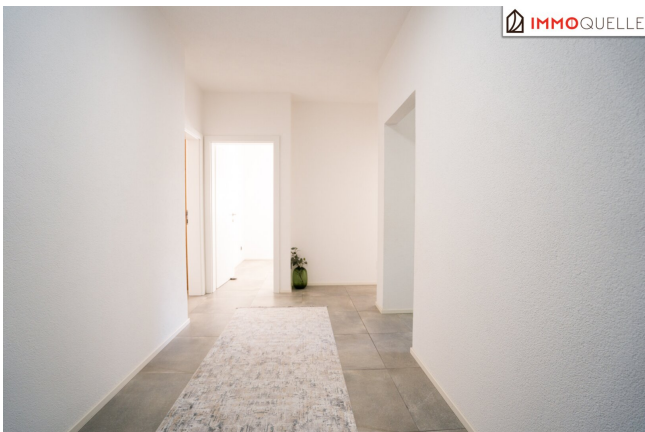
















# Objektbeschreibung

## Abendsonne und Ausblick – Leben über den Dingen

### Helle Wohnung mit Balkon und drei Schlafzimmern

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in **Leonstein**! Diese großzügige Wohnung mit rund **117 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, viel Licht und einem nordwestlich ausgerichteten Balkon mit **Bergblick** – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Ruhesuchende, die Raum und Rückzug suchen.

Über das gemeinsame Stiegenhaus erreichen Sie die Wohnung bequem zu Fuß. Schon beim Eintreten wird klar: Hier erwartet Sie ein harmonischer Grundriss mit **klaren Linien und viel Tageslicht**. Rechter Hand befinden sich ein **praktischer Abstellraum**, das separate **Gäste-WC** sowie das hochwertig ausgestattete **Badezimmer** mit Dusche und WC – hell gefliest und modern gestaltet.

Geradeaus öffnet sich das **große Wohnzimmer**, das mit seiner einladenden Fensterfront und dem Zugang zum **9,5 m<sup>2</sup> großen Balkon** der zentrale Lebensraum der Wohnung ist. Von hier genießen Sie die Aussicht auf die grüne Umgebung und die sanfte Bergkulisse – besonders abends, wenn die Sonne tief steht, entsteht hier eine ganz besondere Atmosphäre.

Nach links führt der Flur zu den weiteren Räumen: Rechts liegt die **Einbauküche mit angrenzendem Essbereich**, perfekt für gemeinsames Kochen, Lachen und Genießen. Es folgen das **Arbeitszimmer** (optional als Abstell- oder Hobbyraum nutzbar) sowie drei **geräumige Schlafzimmer**, die sich ideal für Familienmitglieder, Gäste oder auch als Homeoffice-Zonen eignen.

**Fußbodenheizung**, eine **Ölheizung**, **hochwertige Kunststofffenster mit Schallschutz**, ein **großer Kellerraum** (ca. 13,68 m<sup>2</sup>) sowie **zwei Außenstellplätze** direkt vor dem Haus sorgen für Komfort im Alltag. Ein **gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich** rundet das Angebot ab.

Die Lage spricht für sich: **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Busverbindungen und Freizeitangebote** befinden sich in der direkten Umgebung. Die herrliche **Grünlage mit Weitblick** bietet Entspannung pur – und zugleich alle Vorzüge einer gut angebundenen Gemeinde im oberösterreichischen Voralpenland.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die etwas mehr Platz suchen, die Aussicht schätzen und Wert auf ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



-----  
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