

**Sonnenstunden & Bergkulisse – Ihr barrierefreier
Rückzugsort im Grünen! Lichtdurchflutete
Erdgeschosswohnung mit großzügigem Grundriss**



Objektnummer: 6674/217

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4592 Leonstein
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	13,68 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

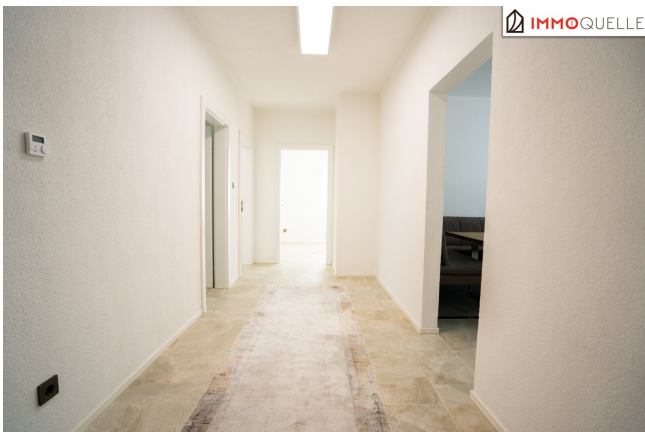
T +43 676 5208541
H +43 676 5208541













Objektbeschreibung

Sonnenstunden & Bergkulisse – Ihr barrierefreier Rückzugsort im Grünen

Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit großzügigem Grundriss

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese liebevoll renovierte Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in **Leonstein** verbindet durchdachte Architektur mit behaglichem Wohngefühl – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf Raum und gute Erreichbarkeit legen. Mit **117 m² Wohnfläche**, einer **sonnigen Terrasse** und einem offenen Grundriss lädt dieses Objekt zum Ankommen und Bleiben ein.

Bereits beim Eintreten fällt die angenehm offene Raumaufteilung auf: Der **zentral gelegene Flur** verbindet alle Räume barrierefrei miteinander – ganz ohne verwinkelte Übergänge. Rechts liegen das **separate WC**, ein praktischer **Abstellraum** sowie das **hochwertige Badezimmer** mit barrierefreier Dusche und WC. Helle Fliesen, moderne Armaturen und der durchdachte Schnitt sorgen für Komfort auf hohem Niveau.

Geradeaus eröffnet sich das **großzügige Wohnzimmer (ca. 23 m²)** mit seinen weitläufigen Fensterflächen. Hier findet Ihr Alltag seinen Mittelpunkt – ob mit Familie, Freunden oder einfach in stiller Einkehr. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit rund 11,5 m², die in nordwestlicher Richtung liegt.

Die moderne Einbauküche liegt direkt neben dem Wohnzimmer und führt offen ins südwestlich gelegene Esszimmer. Hier starten Sie mit einem Espresso in den Tag – oder lassen ihn bei einem gemütlichen Abendessen ausklingen.

Drei geräumige **Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder, Gäste oder auch ein ruhiges Homeoffice. Dank der Süd- und Westausrichtung fluten diese Räume tagsüber mit Licht und sorgen für ein freundliches Raumklima. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen **großen Kellerraum (ca. 13,68 m²)** sowie **zwei Außenstellplätze** direkt vor dem Haus.

Fußbodenheizung, Ölheizung, hochwertige Kunststofffenster mit Schallschutzverglasung und ein allgemein nutzbarer **Gartenbereich** unterstreichen den gepflegten und funktionalen Charakter dieser Immobilie. Die Betriebskosten sind angenehm niedrig – ein weiterer Pluspunkt für alle, die effizient wohnen möchten.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsanbindungen** sowie zahlreiche **Freizeitangebote**. Die ruhige Lage im Grünen bietet eine gelungene Balance zwischen Rückzug und guter Infrastruktur – perfekt für Familien, Senioren oder alle, die das Leben abseits des Stadtrubels schätzen.

Diese Erdgeschosswohnung vereint durchdachtes Wohnen, barrierefreien Komfort und naturnahe Lebensqualität. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

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