Großzügige, lichtdurchflutete Dachgeschoß - Galeriewohnung für Individualisten

Objektnummer: 1689/3145822

Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

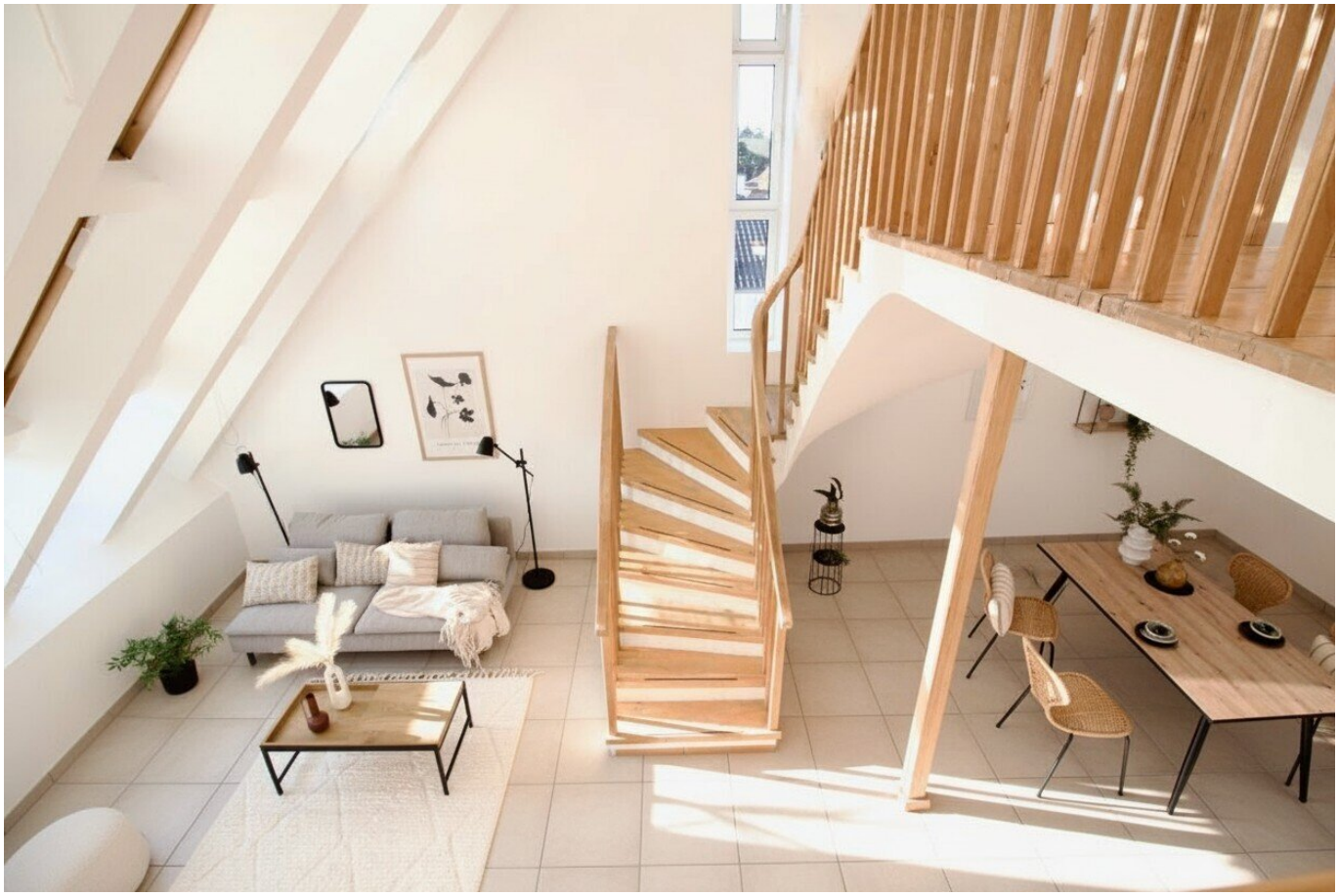
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,18
Kaufpreis:	354.000,00 €
Betriebskosten:	243,20 €
Heizkosten:	120,85 €
USt.:	48,49 €

Ihr Ansprechpartner

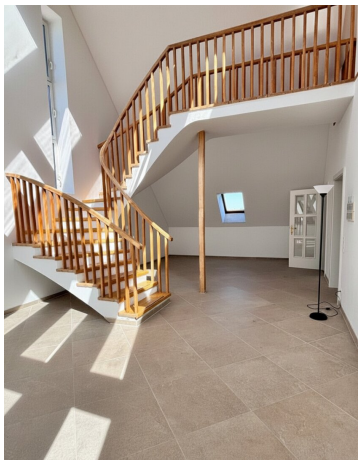
Gabi Strobl

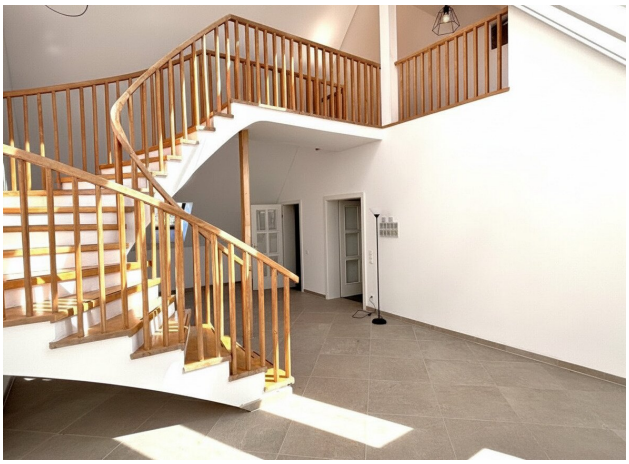
LVS Invest GmbH
Franz Sailerstraße 1
4492 Hofkirchen im Traunkreis

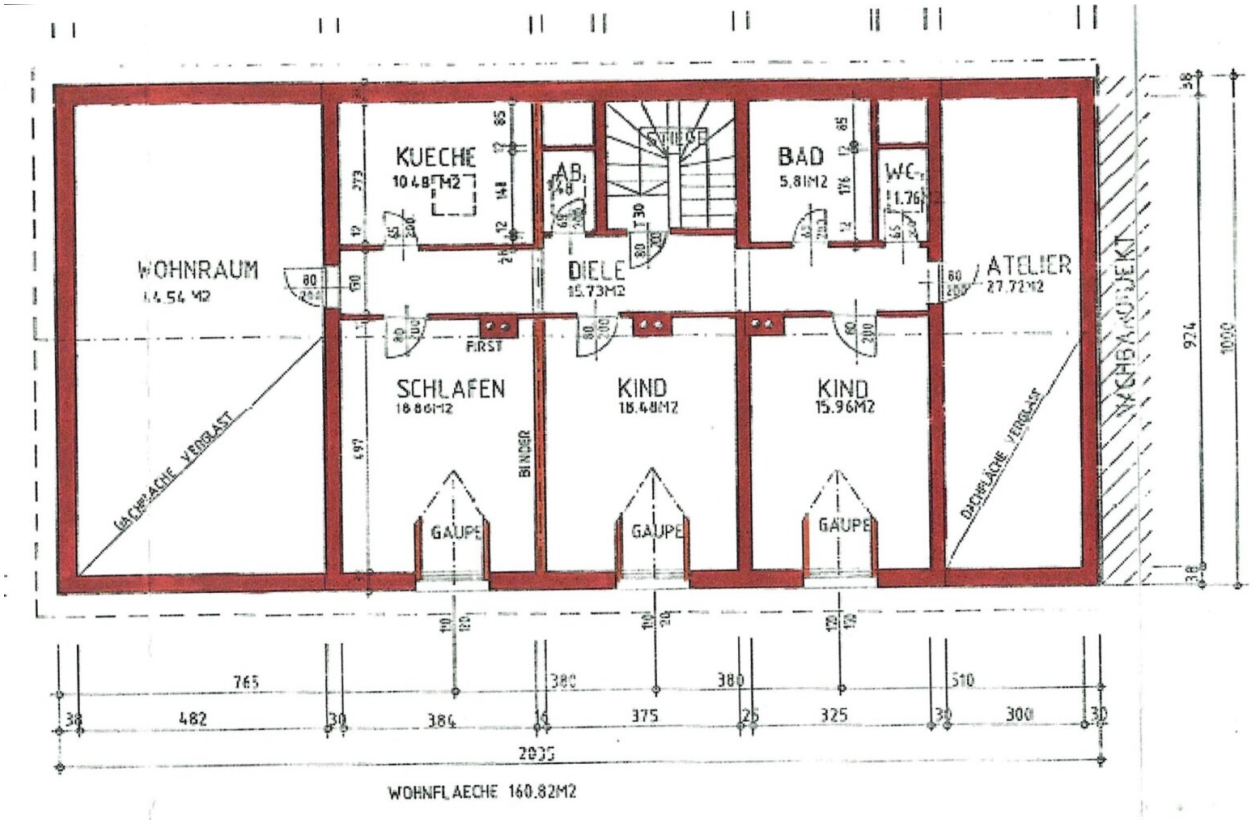
T +43 650 22 37 076
H +43 650 2237076



SIMPLICITY







DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Die großzügig angelegte **Galeriewohnung** liegt **im Dachgeschoß** eines Mehrfamilienhauses mit nur 7 Wohnungen.

Wenn man Wert auf individuelles Wohnen mit offenen, hellen und hohen Räumen legt bietet sich diese Wohnung perfekt an.

Mit einer Galerien bzw. Empore im Wohnbereich und einer weiteren im Atelier (lt. Plan) bietet diese Liegenschaft großes Potenzial mit hoher Raumqualität und verschiedenen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Diese zusätzliche Ebene innerhalb des Raumes ist nutzbare Wohnfläche z.B. als Bibliothek, Spielecke oder zusätzliche Sitzgelegenheit mit viel Tageslicht. Generell sind die Raumhöhen über dem Standard und schaffen in den einzelnen Räumen eine sehr angenehme Wohnqualität.

Im letzten Jahr wurden einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Malerarbeiten, Komplettservice aller Dachflächenfenster, neues Beschattungssystem bei den Dachflächenfenster, Innentüren, neue hochwertige Parkettböden in den 3 Schlafzimmern. Das Öffnen der Dachflächenfenster funktioniert motorgesteuert, die Motoren wurden überprüft bzw. sind getauscht worden. Eine neue Gas Brennwerttherme (2023) versorgt alle Wohnungen mit Wärme und Warmwasser.

Die Wärmeverteilung funktioniert in den Schlaf- bzw. Kinderzimmern mit Heizkörpern, im Wohnbereich, Atelier und Vorraum über Fußbodenheizung.

Der Gemeinschaftsgarten im Innenhof kann jedenfalls genützt werden und würde sich über etwas Gestaltung und Aufmerksamkeit freuen.

Ein **Pkw-Abstellplatz** gehört zur Wohnung sowie ein großzügiges Kellerabteil.

Einziges Manko ist der fehlende Lift, der aber aus baulicher Sicht im Außenbereich des Wohngebäudes angebaut werden könnte. Gerne sind wir hier behilflich mit Angeboten von Professionisten und diversen Bewilligungen.

Die **monatlichen Betriebskosten** setzen sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten: € 267,50
- Heizkosten inkl. WW.: € 145,-
- Rücklagen: € 215,- Die Rücklage dient als finanzieller Polster für anstehende

Instandhaltungsmaßnahmen, Reparaturen und vorausschauende Sanierungen. Derzeit sind keine Instandsetzungen erforderlich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap