

**Großzügige 4-Zimmer-Anlegerwohnung mit sonnigen Balkon in Leonding zu verkaufen!**



Balkon

**Objektnummer: 6271/22741**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	396.760,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH

# Objektbeschreibung

Moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung samt Balkon und Parkplätze in Leonding zu verkaufen!

Diese großzügige Erstbezugs-Wohnung umfasst eine Nutzfläche von ca. 104,83m<sup>2</sup> und liegt im 1.Obergeschoß eines modernen Wohngebäudes. Die Wohnung ist barrierefrei, mittels Lift zugänglich.

Der Eingangsbereich der Wohnung führt in einen geräumigen Vorraum, welcher der zentrale Ausgangspunkt zu nahezu allen Räumlichkeiten ist.

Der helle Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einer bodentiefen Fensterfront, welche den Raum mit natürlichem Tageslicht durchflutet. Von hier gelangt man direkt zum südwestlich ausgerichteten ca. 7,92m<sup>2</sup> großen Balkon welcher zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das zeitlos gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Waschmaschinenanschluss, das separate WC befindet sich nebenan.

## RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank
- 2x Kinderzimmer bzw. Büro
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Speis
- Balkon

Die Böden im Vorraum, Bad und WC sind mit zeitlosen Fliesen ausgestattet, während der Rest der Wohnung mit hochwertigem Eichen-Parkettboden ausgestattet wurde.

Die dreifach verglasten Schallschutzfenster wurden zudem bereits mit elektrischen Raffstores (mit Funkhandsender) versehen.

Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme und wird über die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich abgegeben.

Zusätzlich bietet die Wohnung in den Schlafzimmern eine kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der im Kaufpreis bereits enthaltene Kellerraum sowie die vielfältigen Gemeinschaftsräume, darunter ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Wasch- und Trockenraum.

Der Wohnung sind zudem zwei Freistellparkplätze zugeteilt, welche zum Preis von netto € 15.140,00 zzgl. 20% USt verpflichtend anzukaufen sind.

Die Wohnung profitiert von einer erstklassigen Lage in Leonding, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise Plus City, sowie einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Auch die Autobahnauffahrt und die Linzer Innenstadt sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

#### KAUFPREIS Wohnung

€ 396.760,00 zzgl. 20% USt

Das Betriebskosten-Akonto wird mit monatl. ca. € 259,89 inkl. USt und das Heizkosten-Akonto mit monatl. ca. € 113,22 inkl. USt angesetzt.

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. € 59,51.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Die monatl. Betriebskosten für die beiden Freistellplätze belaufen sich auf monatl. ca. € 32,72 inkl. USt.

#### KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,5% des Kaufpreises
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen etc.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap