

**Modernisierter Wohntraum in beliebter Lage!**



**Objektnummer: 5420/7132**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 121,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	120,00 €
USt.:	42,00 €
Provisionsangabe:	

7.380,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Antonella Entner**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 modernisiert und präsentiert sich nun schlüsselfertig und sofort beziehbar. Besonders hervorzuheben ist die neue Therme, welche im Sommer 2025 eingebaut wurde und dadurch langfristig zu geringen Betriebskosten beiträgt. (Bitte beachten Sie: Aufgrund der neuen Therme liegen nur Schätzwerte vor, da die Kosten vom individuellen Verbrauch abhängen.)

Die ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Potenzial für gemütliches Wohnen oder eine wertstabile Vermietung. Das Gebäude ist gepflegt, voll erschlossen und verfügt über eine solide Bauqualität (Baujahr 1967).

Der beste Eindruck entsteht vor Ort: Spüren Sie das Wohngefühl dieser modernisierten Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

Kontaktieren Sie mich noch heute, ich freue mich auf Ihren Anruf unter [0676 3803090](tel:06763803090), Antonella Entner BA LLM, Roderick Scherer Immobilien Linz.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.000m

## Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap