

# **Charmante, familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Sackgasse - Leonding/Haag**



Küche \_Deko KI generiert

**Objektnummer: 1689/3145833**

**Eine Immobilie von LVS Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,18
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,40 €
<b>Heizkosten:</b>	130,00 €
<b>USt.:</b>	38,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabi Strobl**

LVS Invest GmbH  
Franz Sailerstraße 1

4492 Hofkirchen im T

T +43 650 22 37 076

H +43 650 2237076

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

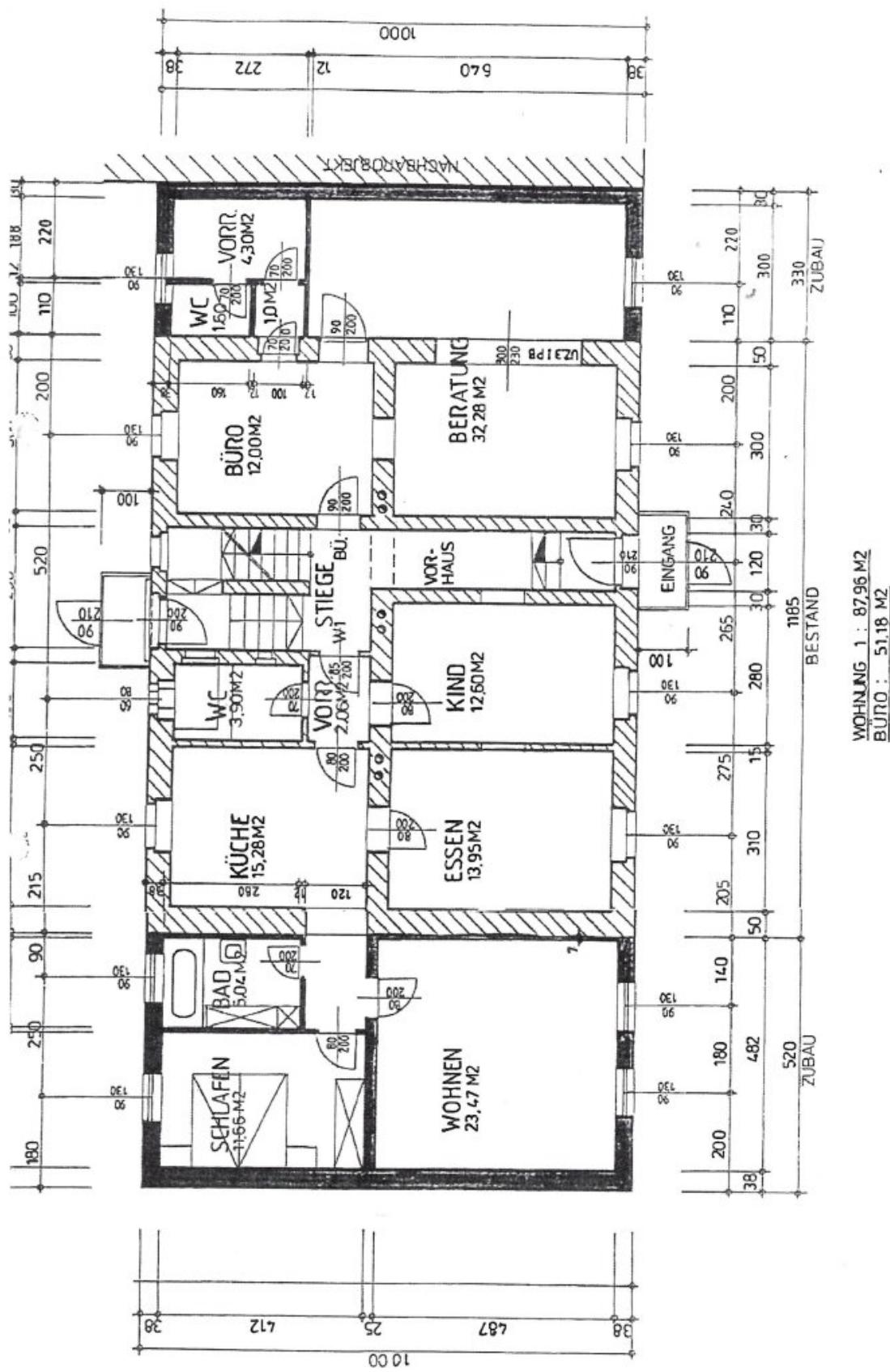
termin zur



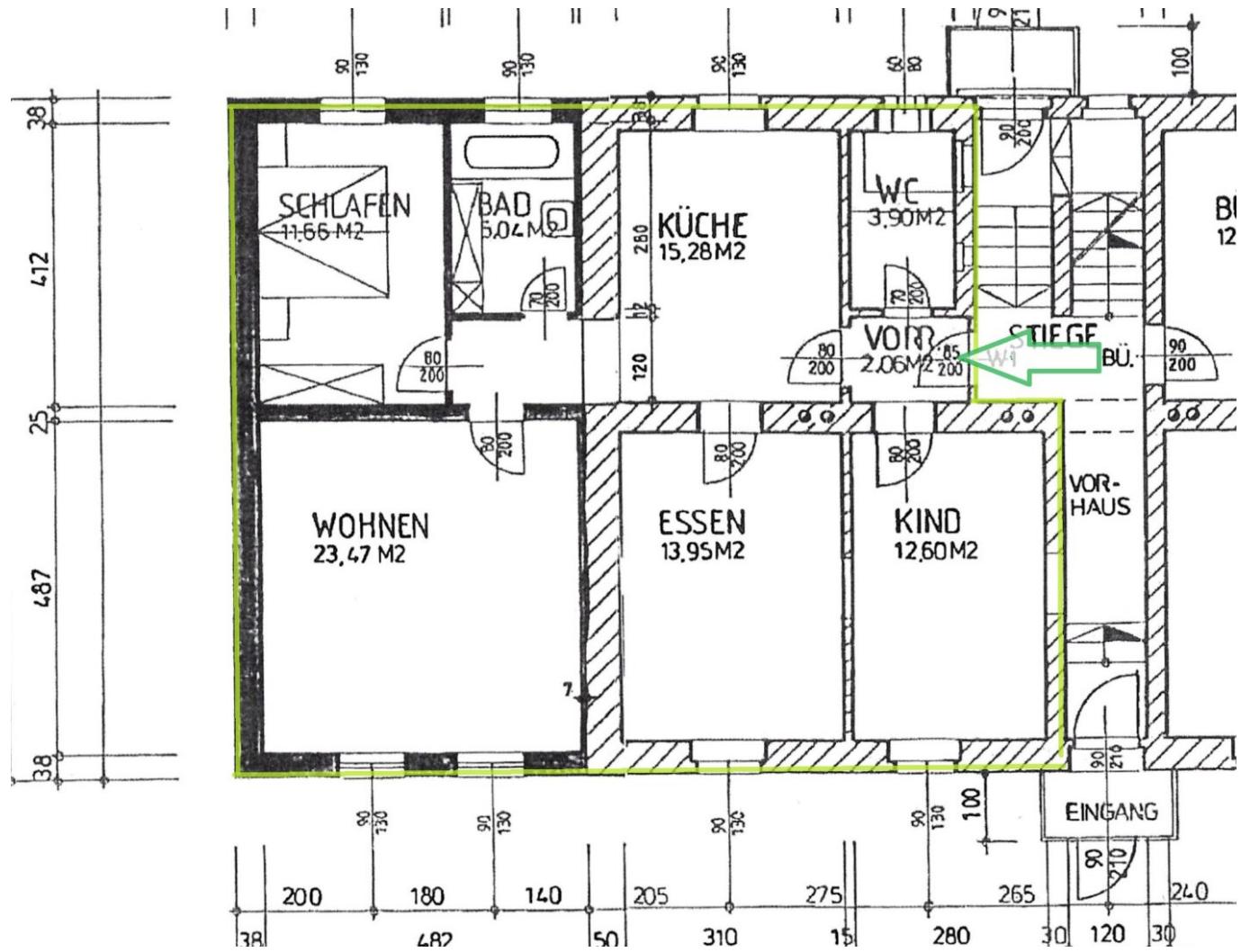








## ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

Die **Wohnung** liegt im Erdgeschoß eines sehr charmanten Mehrfamilienhauses mit lediglich 7 Wohnungen und befindet sich in einer **ruhigen Sackgasse in Leonding, Stadtteil Haag**.

Optimal angebunden durch Bus, Straßenbahn und die Nähe zum Bahnhof, genießen Sie urbanes Leben in ruhiger Umgebung – ideal für Familien und Berufstätige.

Die großzügige Wohnfläche von 88 m<sup>2</sup> teilt sich auf einen kleinen Vorraum mit Garderobe und WC, sowie der zentral gelegenen Küche, 3 geräumige Zimmer und einem separaten Bad mit Wanne, WM-Anschluss und Fenster auf. Die Küche bietet mit ca. 15 qm ausreichend Platz zum Kochen und einen gemütlichen Essbereich.

In der Wohnung wurden bereits die Fenster getauscht und mit außen liegenden Rollläden sowie zusätzlich mit Insektenschutzrollen ausgestattet.

Die Heizungsanlage des Hauses wurde 2023 durch eine Gas-Brennwerttherme erneuert.

Der **Gemeinschaftsgarten** im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ist eine tolle Erweiterung zur Wohnung und kann nach Belieben genutzt werden. Egal ob als Spielfläche für die Kleinen oder zum Grillen und Chillen. Selbst ein kleines Hochbeet würde gut Platz haben.

Die schöne und ruhige Lage des Wohnhauses sind sehr kinder- und familienfreundlich, durch die tolle Infrastruktur könnte man das Auto getrost mal auf dem eigenen Pkw-Abstellplatz stehen lassen.

Ein **Pkw-Abstellplatz im Freien** sowie ein **großzügiges Kellerabteil** gehören zur Wohnung.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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