

## **Großzügige Familienwohnung in zentraler Ruhelage von Leonding II inklusive TG-Stellplatz**



**Objektnummer: 464**

**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayrhansenstraße 9
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,47 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	253,30 €
Heizkosten:	94,80 €
Infos zu Preis:	

Keine Grundbuch- u. Pfandrechteintragungsgebühr bis € 500.000.-- (bei Hauptwohnsitz).

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger**

marktwert Immobilien GmbH  
Steinpichl 53

4224 Wartberg ob der A 1

T +43 699 13413316

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



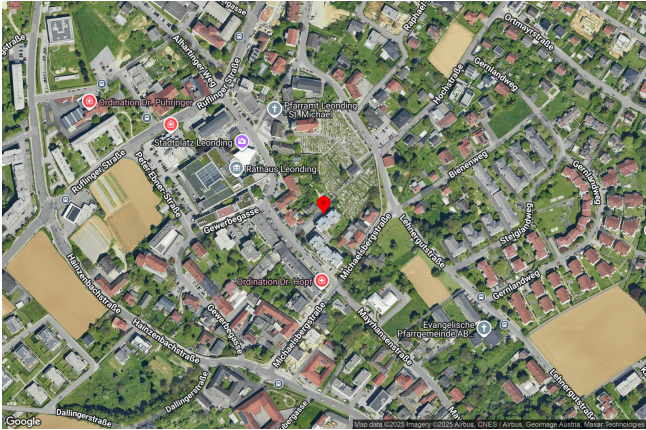










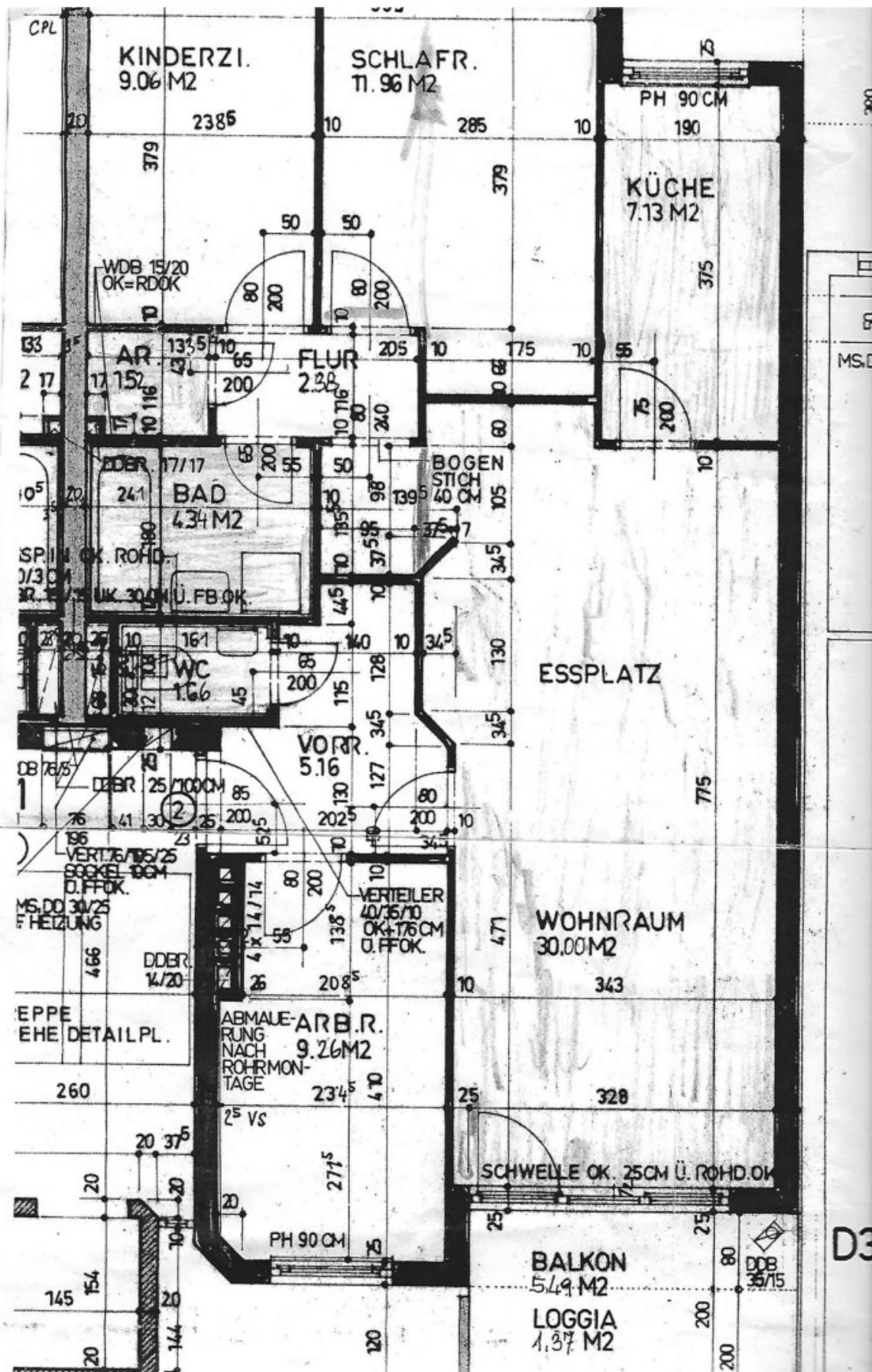














## Objektbeschreibung

### Großzügige Familienwohnung in zentraler Ruhelage von Leonding

#### Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte und hochwertig ausgestattete Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den ausgezeichneten Erhaltungszustand sowie ihre angenehme Wohnatmosphäre. Auf einer Wohnfläche von ca. **82,50 m²** bietet sie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. **7 m² große Loggia bzw. einen Balkon** mit Markise sowie ein **Kellerabteil**.

Die Wohnung gliedert sich ideal in ein **Schlafzimmer**, **zwei Kinderzimmer**, einen großzügigen **Wohn-/Koch-/Essbereich mit ca. 30 m²**, ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein **separates WC**, einen **Vorraum mit großem Schrankraum** sowie einen praktischen **Abstellraum**. Ein **Duplex-Tiefgaragenstellplatz** ist der Wohnung zugeordnet und rundet das Angebot komfortabel ab.

Die Küche ist möbliert und mit **neuwertigen Geräten** ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine **Zentralheizung mittels Fernwärme** mit Radiatoren. Als Bodenbeläge wurden **Parkett, Laminat und Fliesen** verwendet.

Im Jahr **2015** wurden umfangreiche Renovierungen durchgeführt, darunter die **Erneuerung von Badezimmer, WC und Innentüren**. Zudem wurde ein **Vollwärmeschutz** angebracht sowie **Fenster inklusive Rollläden** erneuert – ein klares Plus in puncto Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Allgemeinflächen wie ein **Fahrradraum**, ein **Wasch- und Trockenraum** sowie ein **Allgemeingarten mit Kinderspielplatz** stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

#### Resümee

Eine äußerst gepflegte Wohnung in bestem Zustand, die ohne weiteren Aufwand **sofort bezogen** werden kann.

**Der ausgewiesene Verkaufspreis ist als Verhandlungsrahmen zu verstehen und kann sich entsprechend der Marktnachfrage nach oben oder unten verändern.**

### **Wichtiger Hinweis zur Finanzierung**

Sie sind sich nicht sicher, ob diese Wunschimmobilie für Sie finanzierbar ist – beispielsweise im Hinblick auf Eigenmittel, den Verkauf Ihrer bestehenden Immobilie oder eine mögliche Zwischenfinanzierung?

Wir prüfen für Sie **völlig kostenfrei und unverbindlich** die individuelle Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute mit über **35 Jahren Erfahrung im Bereich Immobilienfinanzierungen** und besten Kontakten zu regionalen sowie überregionalen Kreditinstituten unterstützen wir Sie gerne mit unserer Kompetenz und unserem Netzwerk.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.