

**Toplage von Leonding: 7-Zimmer-Einfamilienhaus mit Pool
& traumhaftem Ausblick zu kaufen**



Objektnummer: 5950/4440

Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1982
Wohnfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	110,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	869.000,00 €
Betriebskosten:	136,36 €
Heizkosten:	300,00 €
USt.:	13,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

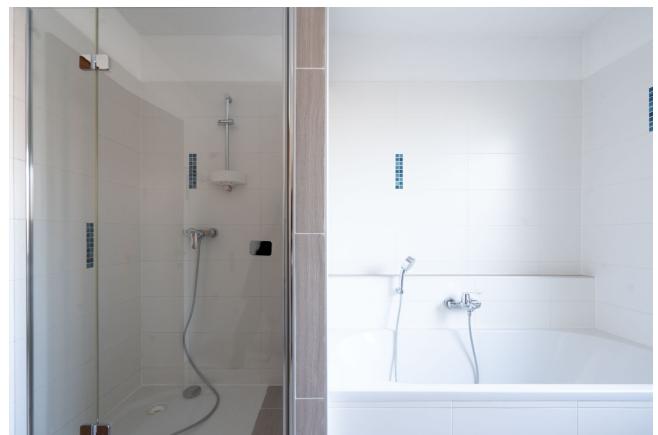
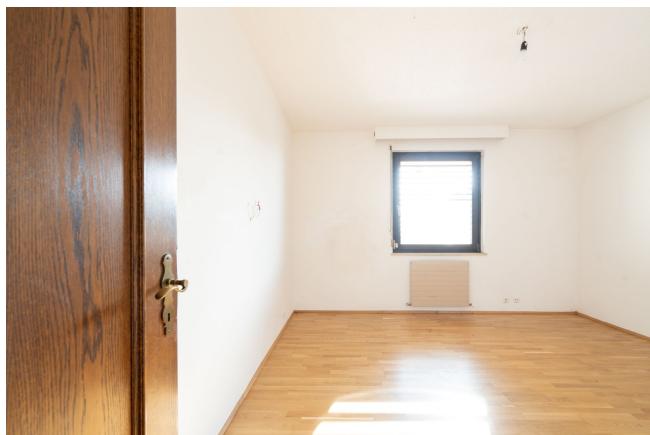


Thomas Girkinger akad.IM

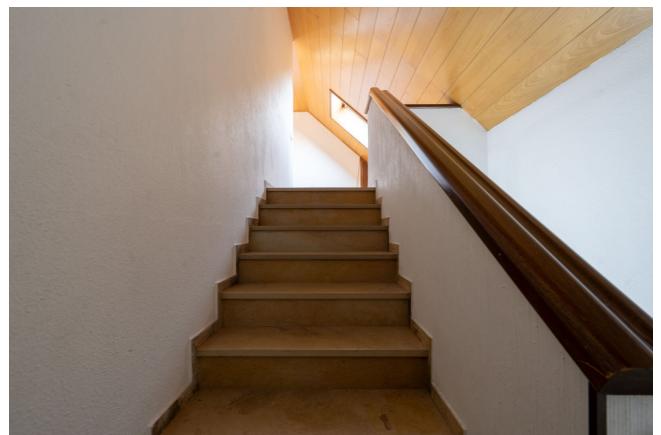
Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

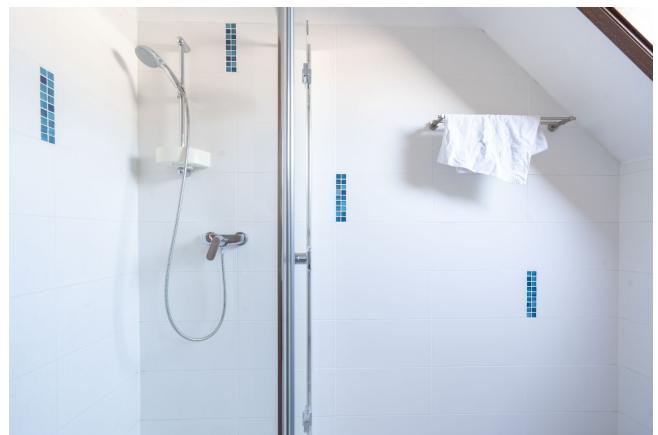




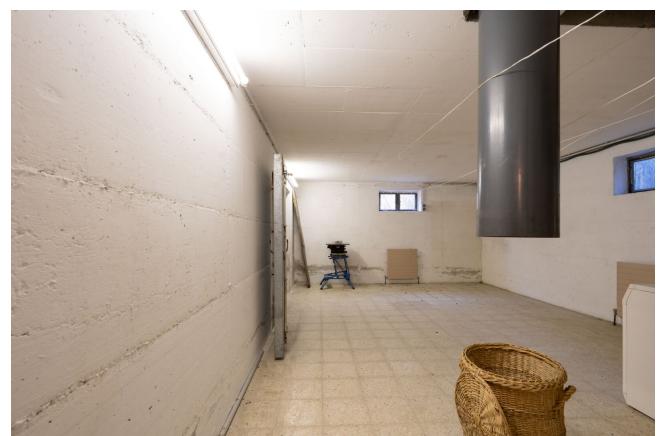
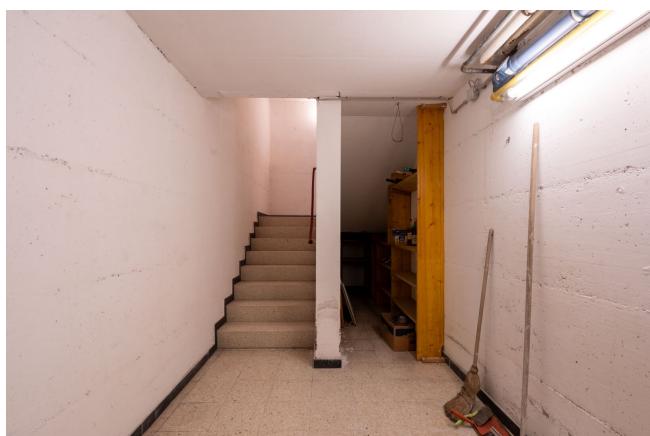
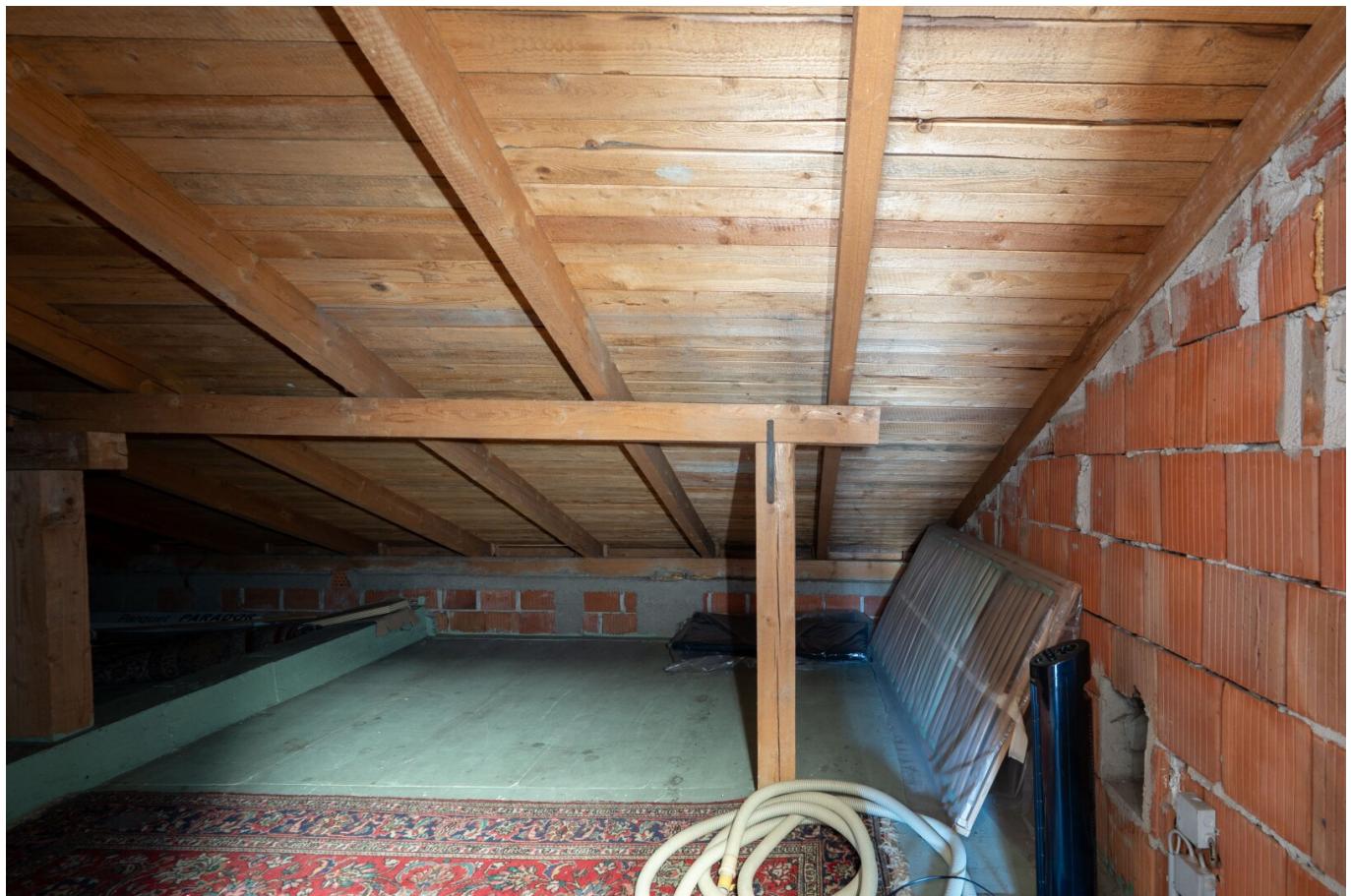












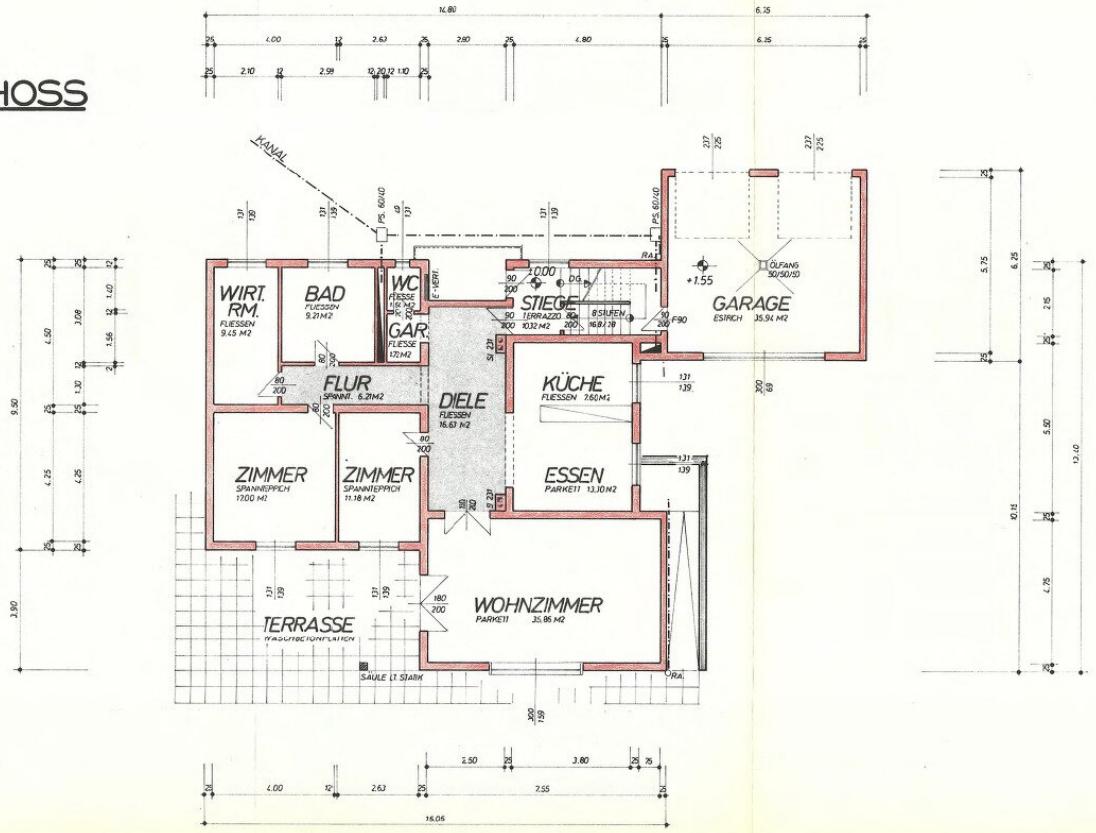




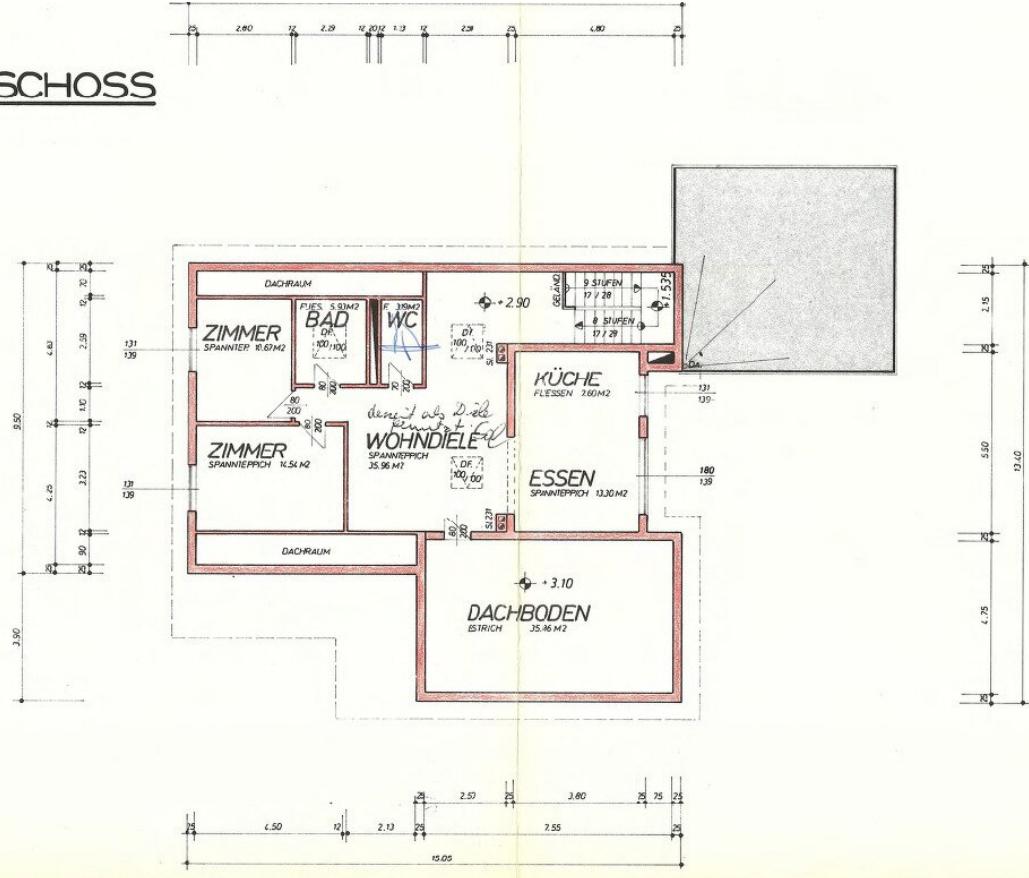




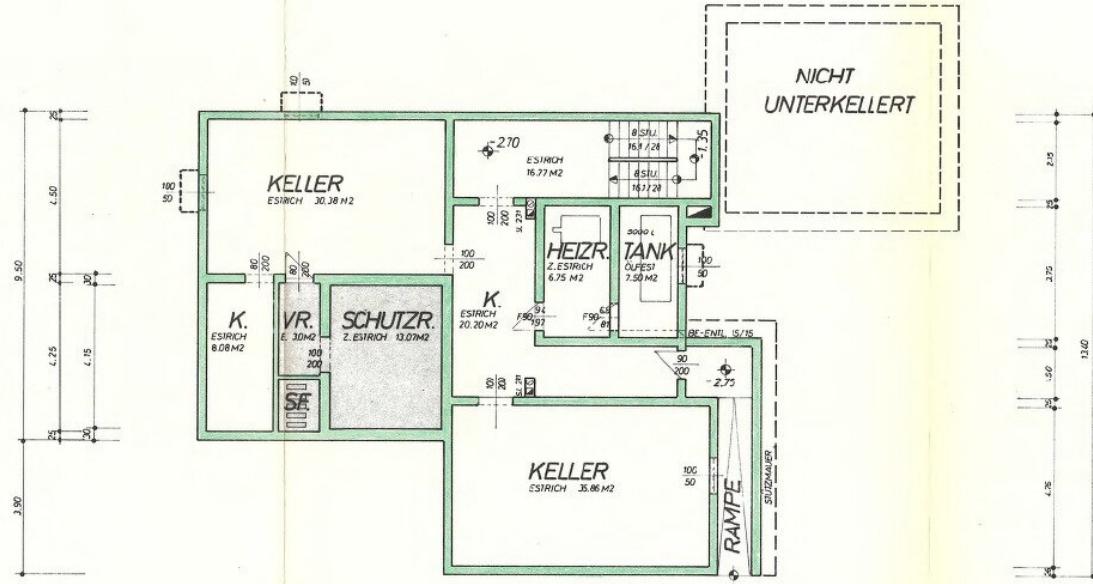
ERDGESCHOSS



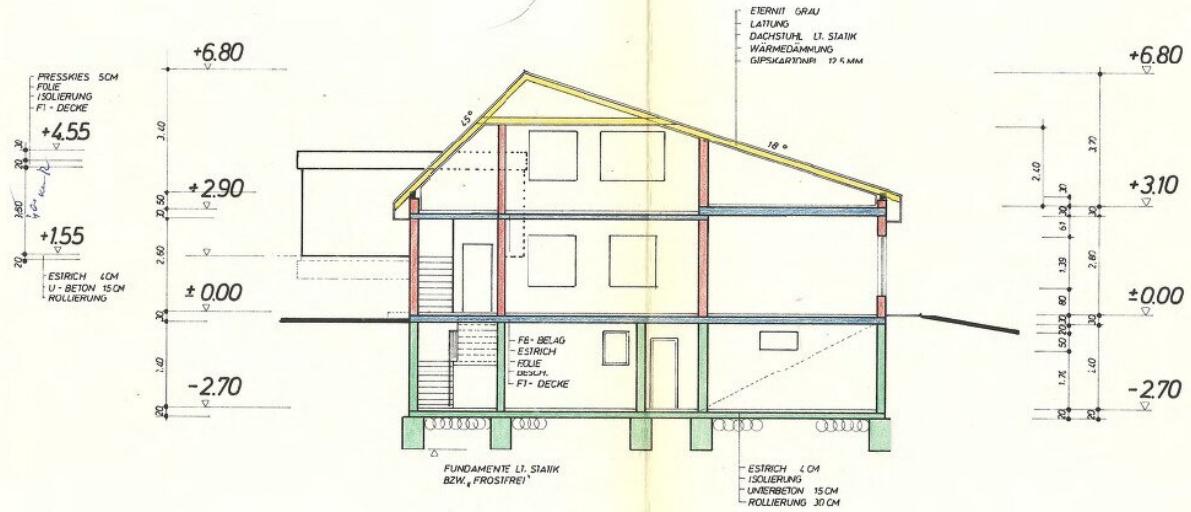
DACHGESCHOSS



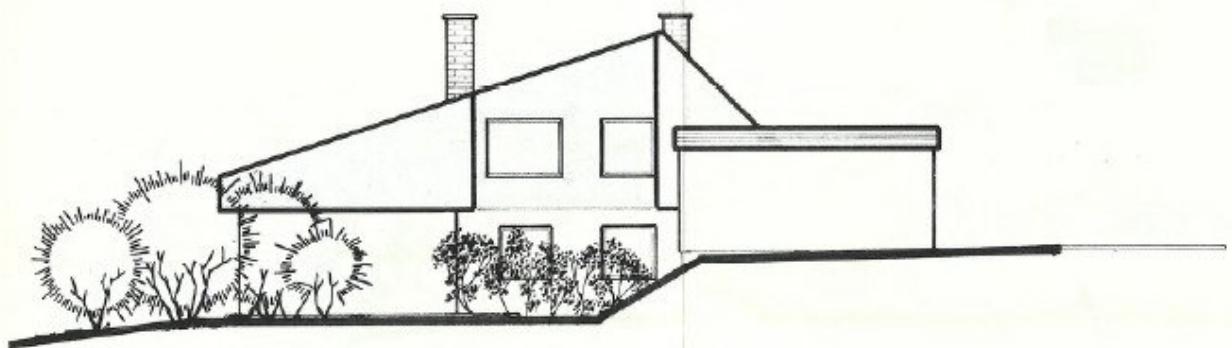
KELLER



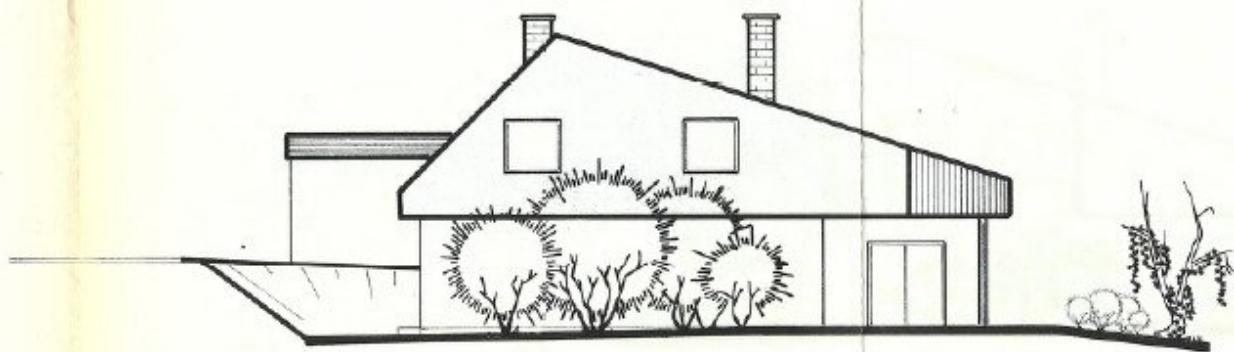
SCHNITT 1-1



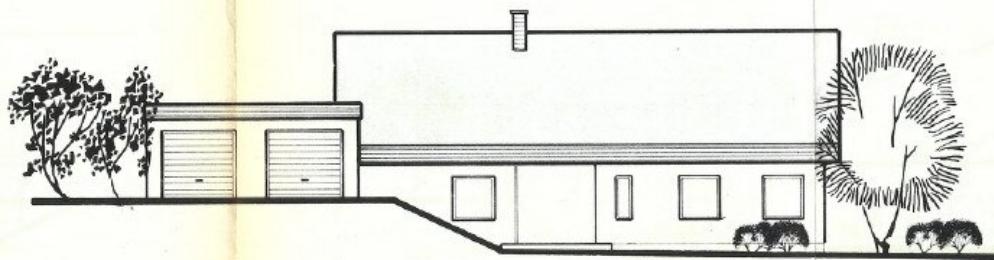
OST - ANSICHT



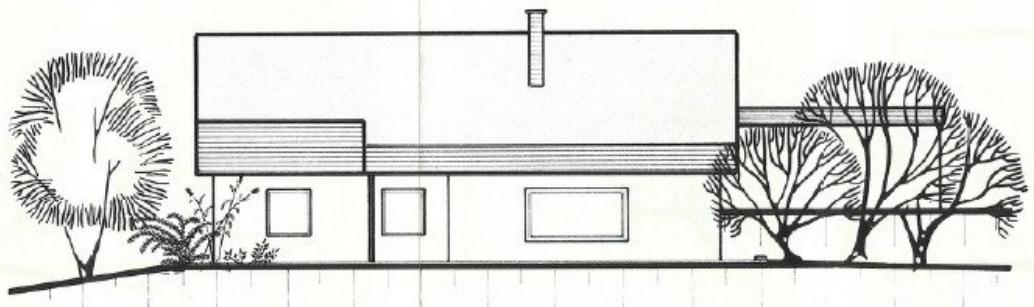
WEST - ANSICHT



NORD - ANSICHT



SÜD - ANSICHT





Objektbeschreibung

Toplage von Leonding: 7-Zimmer-Einfamilienhaus mit Pool & traumhaftem Ausblick zu kaufen

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial, das auf rund 220 m² Wohnfläche verteilt über Erd- und Dachgeschoss sowie einem voll unterkellerten Bereich von ca. 110 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Essbereich, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Ankleidezimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC. Das Dachgeschoss verfügt über drei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und einen großzügigen Gangbereich. Der Keller umfasst den Heizraum, einen Vorratskeller, einen großen Partyraum mit Schwedenofen sowie einen Fitnessraum. Der Außenbereich bietet einen großzügigen Garten mit Pool und eine ca. 50 m² große Terrasse mit elektrischem Sonnenschutz. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit elektrischem Garagentor sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber eine hervorragende Basis für individuelle Gestaltung und Modernisierung. Die Bäder und WC's wurden vor rund einem Jahr erneuert. Geheizt wird mittels Gaskombitherme.

Raumaufteilung

KG: Heizraum, Vorratskeller, Partyraum, Fitnessraum **EG:** Küche, Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer, WC **DG:** drei weitere Zimmer, Badezimmer, WC

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Leonding, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Der nahegelegene Kürnbergwald ist rasch erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Auch die PlusCity befindet sich in kurzer Distanz. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, ebenso wie das Stadtzentrum von Linz, das nur wenige Fahrminuten entfernt liegt.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung. Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap