Charmante Altbauwohnung mit Eigengarten und Villenflair in Leonding!



Objektnummer: 5080

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	136,00 m²
Nutzfläche:	171,00 m²
Zimmer:	6
Stellplätze:	1
Garten:	84,68 m²
Keller:	51,87 m²
Heizwärmebedarf:	E 155,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,51
Kaufpreis:	485.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

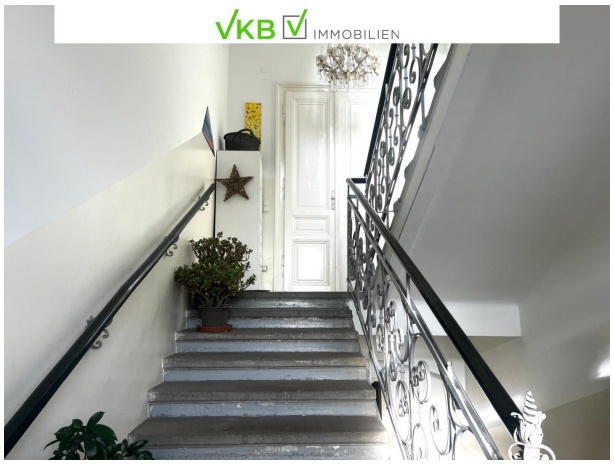
T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780


17
Tizianstraße

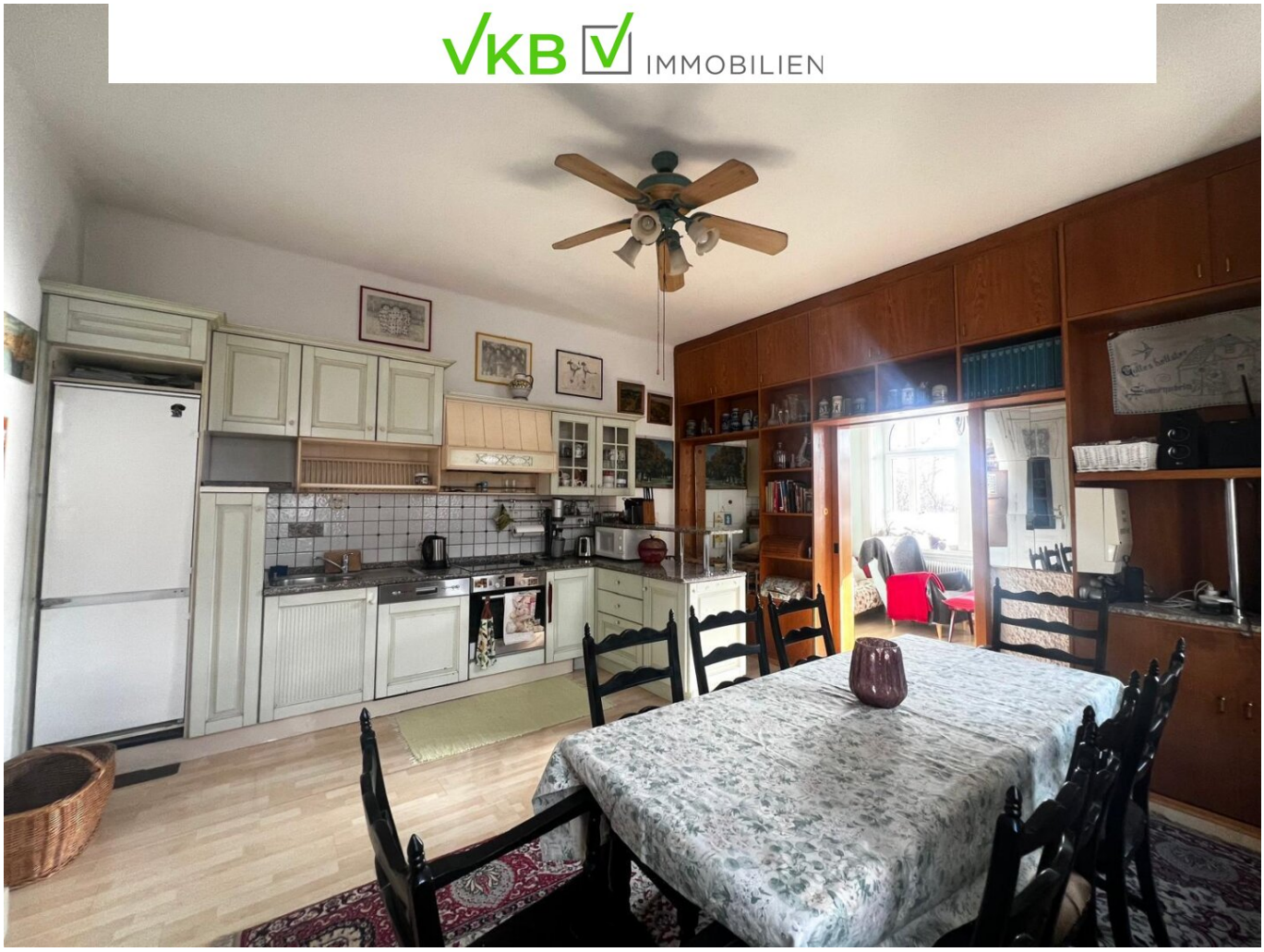






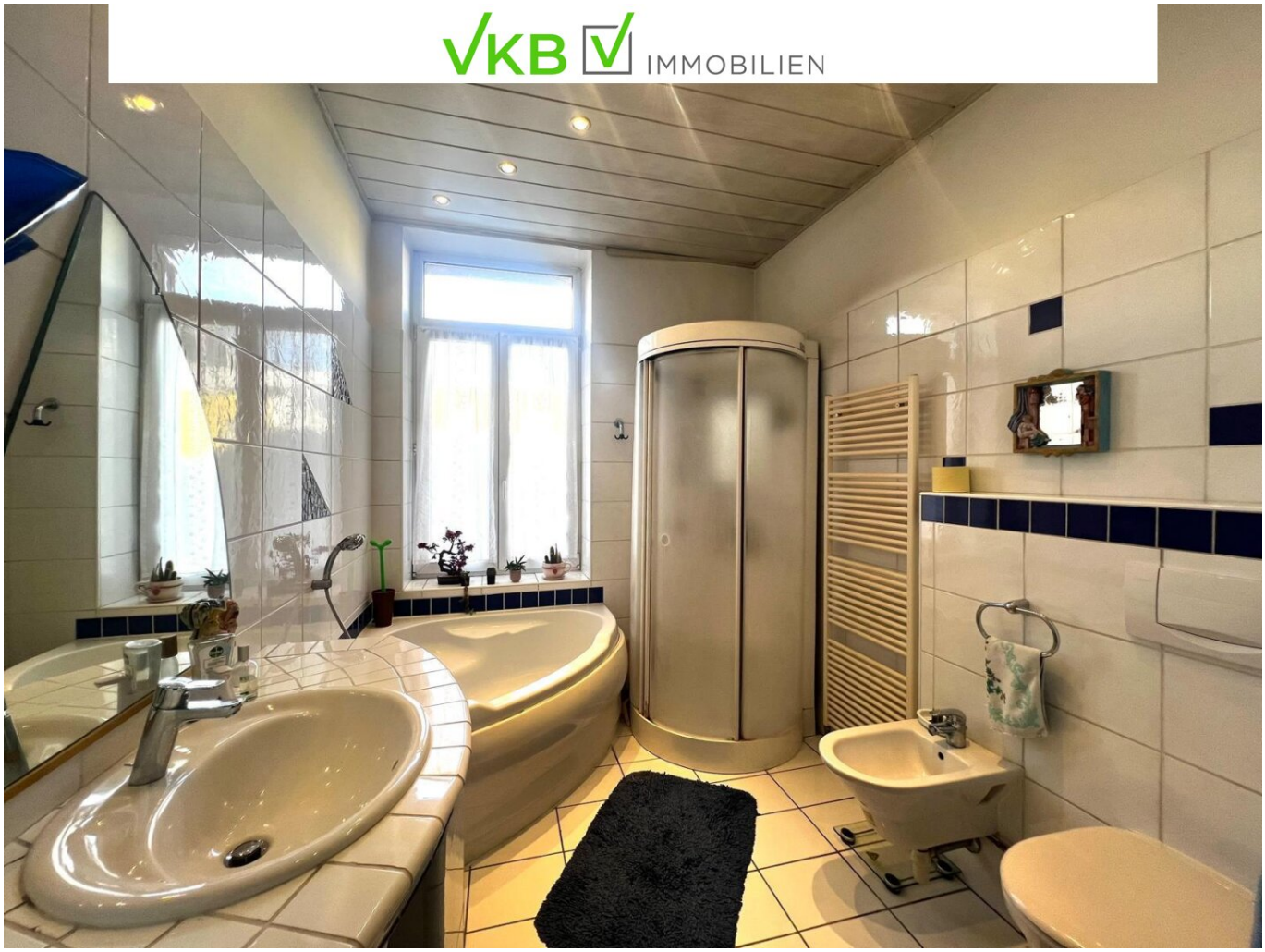






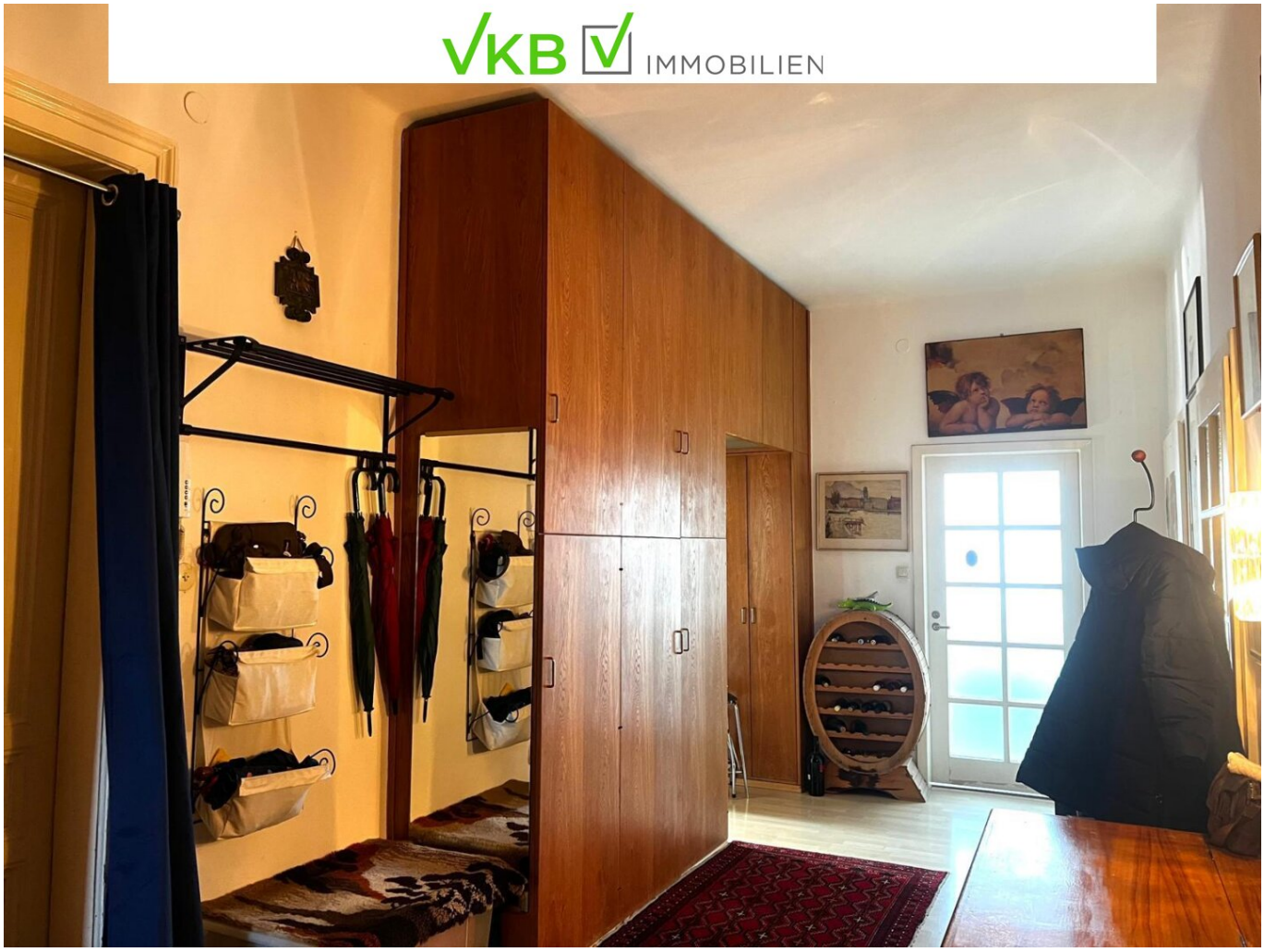






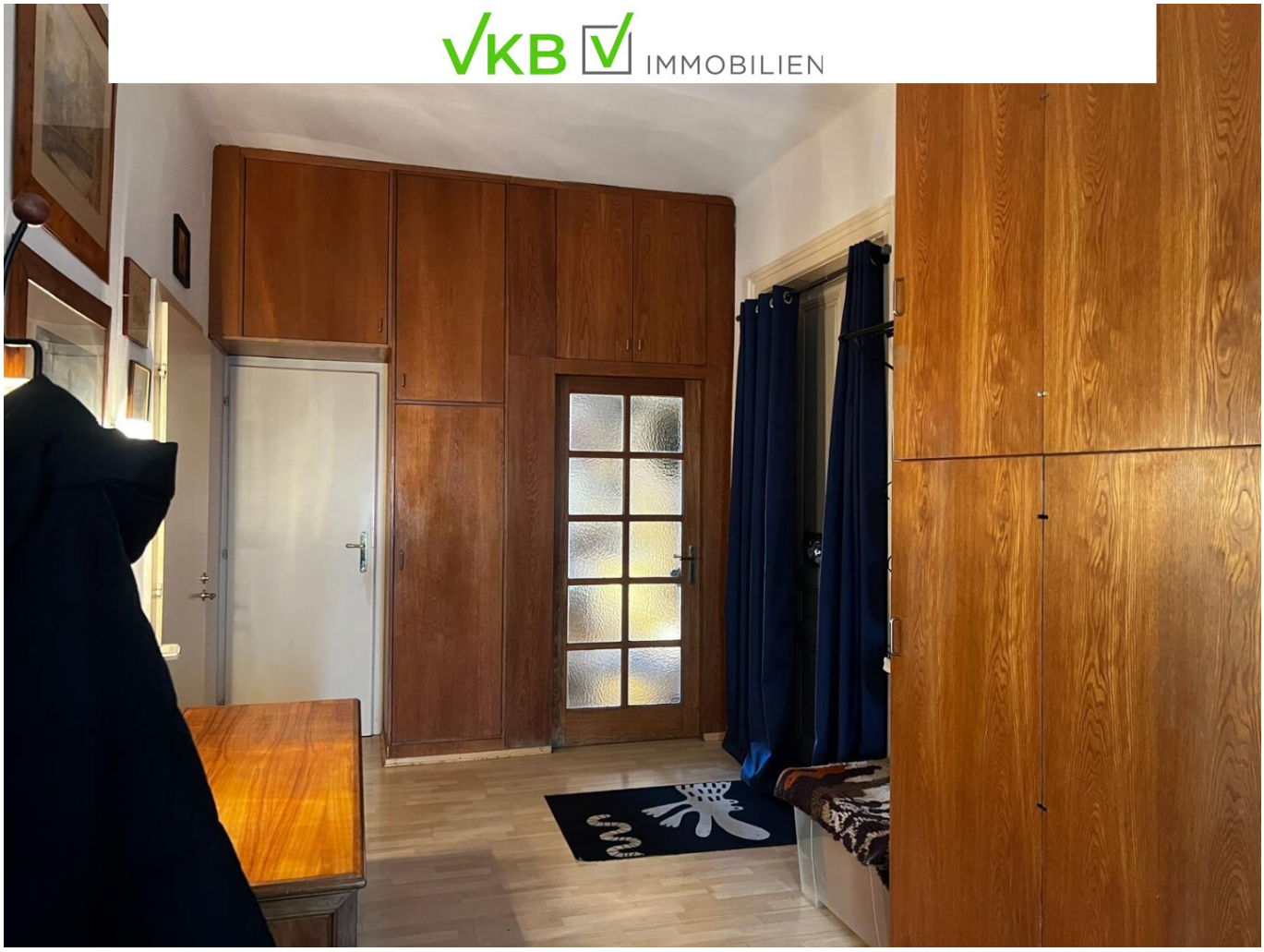






















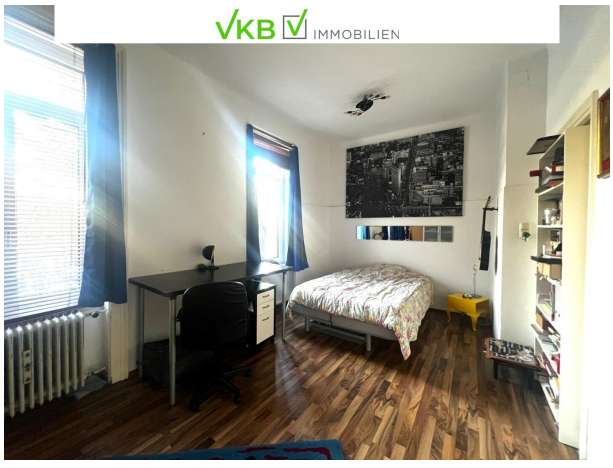


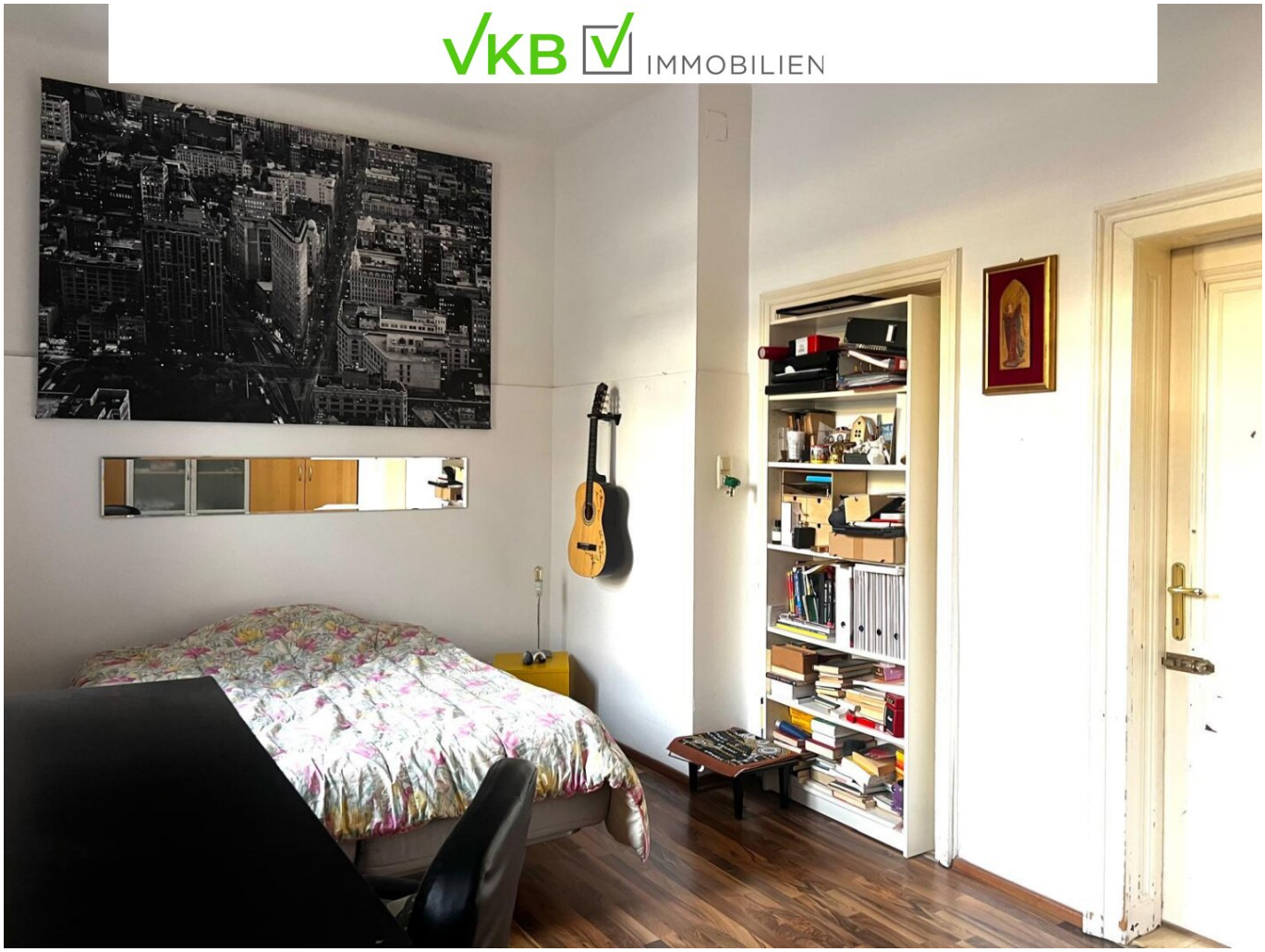






















VKB IMMOBILIEN

Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung?

Jetzt anfragen!



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

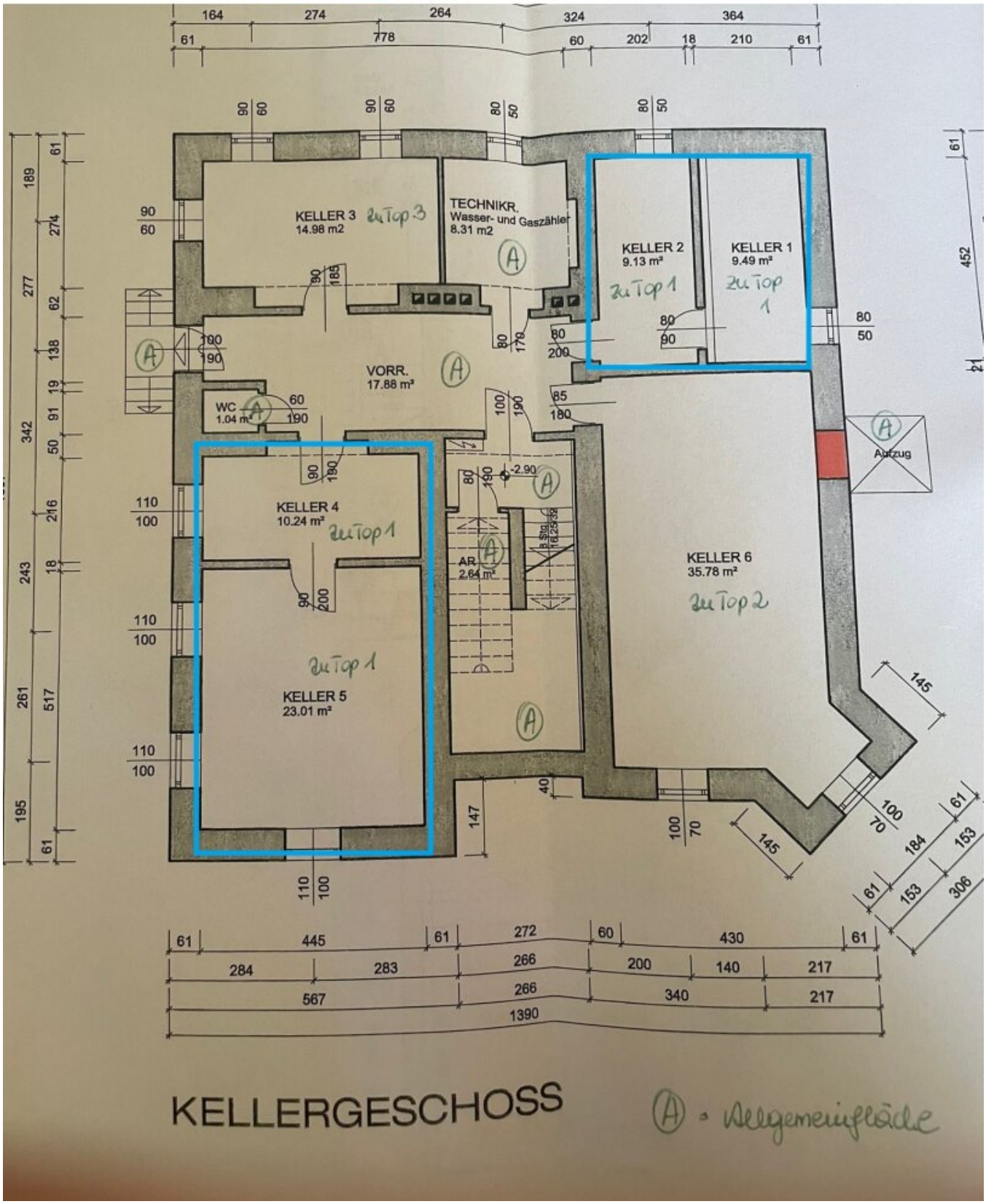
+43 676 83 667 780

mario.zoidl@vkb-bank.at

VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese besondere Jahrhundertwendeliegenschaft erzählt Geschichte: Eine ehemalige Villa wurde von einer Architektin mit viel Feingefühl in drei exklusive Eigentumswohnungen umgebaut und neu aufgeteilt. Jede Einheit bewahrt den Charakter des Altbaus und bietet zugleich großzügigen Wohnkomfort.

Die gegenständliche Altbauwohnung befindet sich im Hochparterre und ist über ein altehrwürdiges Treppenhaus mit nur wenige Stufen bequem zu erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die ideale Lage des Eigengartens sowie des KFZ-Abstellplatzes, welche sich direkt neben dem Eingangsbereich befinden. Dadurch entsteht ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre, mit dem Gefühl eines nahezu eigenständigen Wohnens.

Highlights auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 136 m² auf einer Etage
- Eigengarten: ca. 85 m² (mit Magnolie)
- Untergeschoss / zwei Räume mit Nutzfläche: ca. 52 m² (davon ca. 19 m² Heiz-/Lagerraum)
- Lage: ruhige Sackgasse in einer der besten Wohngegenden Leondings
- Verwaltung: Eigenhausverwaltung (keine externe Hausverwaltung)
- Zustand: Altbauzustand aber sofort bewohnbar – großes Gestaltungspotenzial
- Rücklagenstand: ca. € 17.000,-

Auf einer Wohnfläche von ca. 136 m² entfaltet sich ein großzügiges Raumgefühl. Die Wohnung

liegt in einer ruhigen Sackgasse in einer der schönsten Wohngegenden von Leonding – grün, gediegen und mit hoher Lebensqualität.

Ein absolutes Highlight ist der großzügige Eigengarten mit ca. 85 m², der zum Verweilen, Entspannen und Gestalten einlädt. Eine wunderschöne Magnolie setzt dabei einen besonderen Akzent und verleiht dem Garten eine fast parkähnliche Atmosphäre.

Zur Wohnung gehören zudem außergewöhnlich großzügige Räume im Souterrain mit einer Gesamtfläche von ca. 52 m². Davon entfallen ca. 19 m² auf den Heiz- bzw. Lagerraum der Ölheizung (Altbau), wodurch zusätzlich ca. 33 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen – ideal als Atelier, Hobbybereich, Waschmaschinenbereich oder nach Umwidmung als Garconniere-Wohnung.

Die Liegenschaft wird im Rahmen einer Eigenhausverwaltung durch die Eigentümerin selbst betreut. Es ist keine externe Hausverwaltung beauftragt, ein weiterer Vorteil in puncto Kostenkontrolle und Mitbestimmung.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Altbauzustand, bietet jedoch enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Das Jahrhundertwendehaus Haus wurde 2009 in Wohnungseigentum umgewandelt und außen revitalisiert. Der Rücklagenstand beträgt aktuell rund € 17.000,-.

Ein Objekt mit Charakter, Geschichte und viel Raum für persönliche Wohnträume – eine seltene Chance in Leonding.

Verkaufspreis:

Euro 485.000,-

KFZ Abstellplatz:

Der KFZ-Abstellplatz in unmittelbarer Nähe zum Eingang ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Hinweis: Das 10**.,** 13. und 15. Foto sind KI-generierte Visualisierungen. Sie dienen ausschließlich dazu, eine mögliche Gestaltung der Räumlichkeiten nach einer Renovierung zu veranschaulichen, und stellen keine tatsächlichen Aufnahmen des aktuellen Zustands der Wohnung dar.

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap