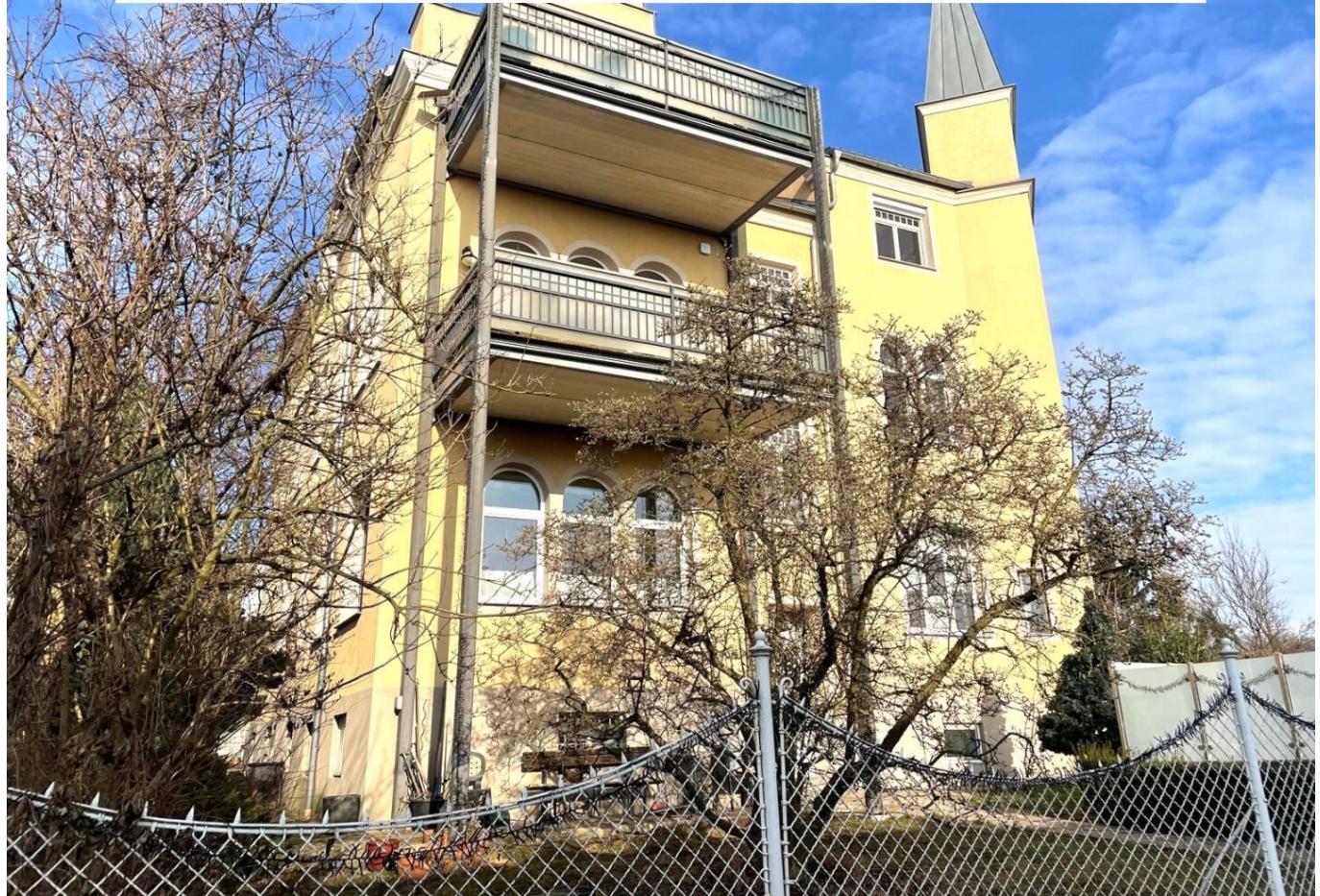


Charmante Altbauwohnung mit Eigengarten und Villenflair in Leonding

VKB  **IMMOBILIEN**



Objektnummer: 5080

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	136,00 m ²
Nutzfläche:	171,00 m ²
Zimmer:	6
Stellplätze:	1
Garten:	84,68 m ²
Keller:	51,87 m ²
Heizwärmebedarf:	E 155,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,51
Kaufpreis:	525.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Hauptplatz 19
4320 Perg

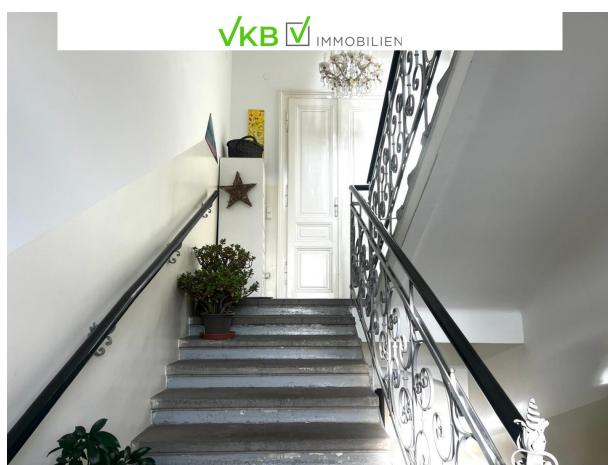
T + 43 732 7637- 1298
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





VKB ✓ IMMOBILIEN



VKB ✓ IMMOBILIEN





VKB ✓ IMMOBILIEN



VKB ✓ IMMOBILIEN





VKB ✓ IMMOBILIEN



VKB ✓ IMMOBILIEN





VKB IMMOBILIEN

Informationen über eine
Besichtigung?

Jetzt anfragen!

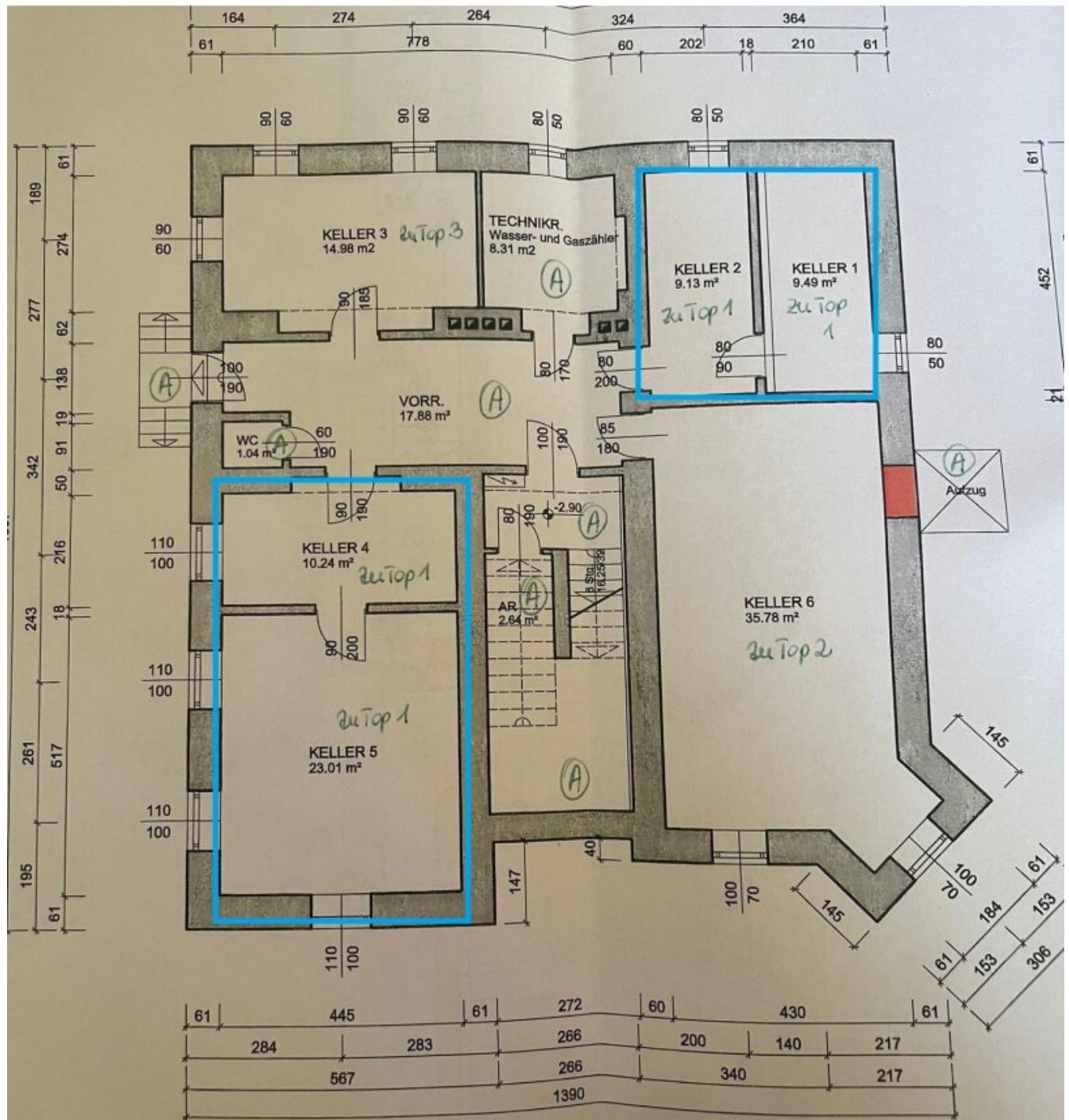
Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

📞 +43 676 83 667 780

✉ mario.zoidl@vkb-bank.at







KELLERGESCHOSS

(A) = Allgemeinfloede

LAGEPLAN M=1:500



690/22

688/10

677/4

688/41

1507

688/40

688/39

688/11

688/5

Tizianstraße

688/34

1390
1400
1185
215
700
500
180
700
180
366
230
244
230
36
496
39
189
761

Abteilung lt. Bebauungsplan
Nr. 1.7 "Untergaumberg"



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 Altbau 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 Untergeschoss 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 oder weiterhin als Waschmaschinenbereich.

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 525.000,-

KFZ Abstellplatz:

Der KFZ Abstellplatz in unmittelbarer Nähe zum Eingang kann um zusätzlich Euro 10.000,- erworben werden.

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.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

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

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
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