

Tiziano | mit Garten + Garage



Objektnummer: 3796

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tizianstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	63,00 m ²
Garten:	89,40 m ²
Keller:	2,29 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	116,02 €
USt.:	11,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH
Hauptplatz 2
4050 Traun

”

Tiziano

Die gemütliche, ruhige Wohnung mit Garten überzeugt - auch durch den tollen Ausblick bis in die Berge.

“



Rundgang



Immobilien-Video









BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN





BELLEVUE
Best Property Agents
2026

Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [ignis.at](https://www.ignis.at)

BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Tibor Hostnik

+43 650 810 80 88
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf [!\[\]\(cd230c51c8ee4b0fd7f4a3b91b64d92f_img.jpg\)](#) [!\[\]\(282dbc794e66d463315d219a3348ffee_img.jpg\)](#) [!\[\]\(34b3561d046aa840d6be18f41ff0e23b_img.jpg\)](#)!



BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002

Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [ignis.at](https://www.ignis.at)

BELLEVUE
Best Property Agents
2026



DG
1.0G
EG



Best of Service & Safety • since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

 63 m² Wohnfläche	 2 Zimmer
 8 m² Balkon	 89 m² Garten

Top 3

Tizianstr 5, 4060 Leonding

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Wohnung | Leonding | Kaufen <

Gemütlich, ruhig, mit Ausblick bis ins Bergland – diese Wohnung ist ein echtes Highlight.

In angenehmer Siedlungslage, eingebettet zwischen dem Zentrum von Leonding und der Stadt Linz, befindet sich diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in einer überschaubaren und gepflegten Wohnhausanlage.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine harmonische Gestaltung und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Die separate Küche sorgt dafür, dass Kochdüfte dort bleiben, wo sie hingehören.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den südöstlich ausgerichteten Balkon. Hier genießen Sie einen herrlichen Blick in die Ferne bis ins Bergland. Gestalten Sie außerdem Ihre eigene Gartenoase – mit gemütlicher Terrasse, Kräuterbeeten oder blühenden Blumenarrangements.

Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Entspannung sowie ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank.

Das geräumige Badezimmer ist mit Badewanne und Tageslicht ausgestattet – ideal, um nach einem langen Tag zu entspannen. Das WC ist separat.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Liebgewonnenes. Die Garage schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Wind und Wetter und schafft weiteren Platz für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Lage

Die Wohnung befindet sich einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Wohnlage von Leonding. Von hier aus erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten die Bus- und Straßenbahnhaltestelle, die Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung in die Stadt Linz bietet.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Stadtautobahn sowie das Zentrum von Leonding liegen nur wenige Minuten entfernt. Dadurch genießen Sie kurze Wege – egal, ob zur Arbeit, zum Einkaufen oder in die Freizeit.

Trotz der ausgezeichneten Infrastruktur überzeugt die Umgebung durch ihre angenehme Ruhe, gepflegte Nachbarschaft und eine Vielzahl an Grünflächen, die zu Spaziergängen und

Erholung im Freien einladen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <675m

Apotheke <600m

Klinik <1.725m

Krankenhaus <1.800m

Kinder & Schulen

Kindergarten <275m

Schule <675m

Universität <1.300m

Höhere Schule <2.950m

Nahversorgung

Supermarkt <450m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <1.925m

Sonstige

Bank <600m

Geldautomat <600m

Post <575m

Polizei <1.600m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <1.700m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap