

**Neuwertiges Mehrfamilienhaus – Mehr Raum. Mehr  
Möglichkeiten. Mehr Wert.**



**Objektnummer: 1585/567**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Haus - Mehrfamilienhaus     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 6250 Kundl                  |
| Baujahr:                      | 2016                        |
| Zustand:                      | Neuwertig                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 280,74 m²                   |
| Nutzfläche:                   | 421,26 m²                   |
| Zimmer:                       | 9                           |
| Bäder:                        | 2                           |
| WC:                           | 2                           |
| Balkone:                      | 2                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Stellplätze:                  | 6                           |
| Garten:                       | 300,00 m²                   |
| Keller:                       | 140,52 m²                   |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 29,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,57              |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



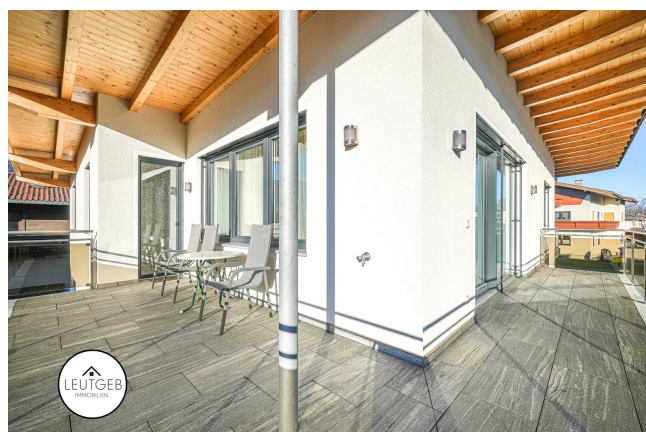
**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien



















# Objektbeschreibung

## **KUNDL | MEHRFAMILIENHAUS | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA. 857 m<sup>2</sup> | WOHNFLÄCHE CA. 281 m<sup>2</sup>**

Zum Verkauf gelangt ein neuwertiges Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Kundl. Dieses hochwertige Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2016 errichtet und überzeugt durch seine moderne Bauweise, einer großzügigen Flächenaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude verfügt über drei Etagen und umfasst aktuell zwei voneinander unabhängige Wohneinheiten, wodurch es sich sowohl für Kapitalanleger als auch für eine Eigennutzung mit ergänzenden Mieteinnahmen eignet.

Eine zusätzliche Wohneinheit im Kellergeschoss befindet sich derzeit in der Umsetzung und erweitert das Nutzungspotenzial der Immobilie. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 281 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf großzügige, hell gestaltete Einheiten mit ansprechenden Grundrissen. Besonders hervorzuheben ist die Wohnung im Obergeschoss, die als Erstbezug angeboten wird und somit höchste Wohnqualität garantiert.

### **Wohnung Top 1 Erdgeschoss:**

- Wohnfläche ca. 139,97 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 67,71 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 300 m<sup>2</sup>
- 4,5-Zimmer

### **Wohnung Top 2 Obergeschoss:**

- Wohnfläche ca. 140,77 m<sup>2</sup>
- Balkon/Terrasse ca. 33,77 m<sup>2</sup>



- 4,5-Zimmer

### **Kellergeschoss:**

- Nutzfläche ca. 140,52 m<sup>2</sup>

Das Objekt bietet insgesamt 9 Zimmer und eignet sich ideal sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenkonzepte. Die hellen und großzügig geschnittenen Wohnräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den modernen Charakter des Hauses. Die offene Gestaltung der Wohn- und Essbereiche ermöglicht ein komfortables Wohnen.

Die Zimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten wie Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Moderne Bäder mit hochwertigen Sanitärobjekten sowie zeitlosen Fliesen runden das stimmige Wohnkonzept ab. Dank des gelungenen Grundrisses sind alle Zimmer zentral begehbar und bieten somit maximale Flexibilität für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften. Die durchdachte Raumaufteilung erleichtert den Alltag und schafft Privatsphäre für alle Bewohner.

Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 857 m<sup>2</sup> und verfügt über einen weitläufigen Garten, der vielseitige Nutzungs- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Der großzügig angelegte Garten bildet eine perfekte Ergänzung zum Wohnraum und unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie. Weite Rasenflächen, klare Strukturen und viel Freiraum eröffnen zahlreiche Gestaltungsoptionen – von stilvollen Lounge-Bereichen bis hin zu individuellen Gartenkonzepten. Ein Ort der Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Beheizt wird das Gebäude über eine effiziente Fernwärmeversorgung in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung. Zusätzlich sorgt ein Kamin für eine angenehme Wohnatmosphäre und zusätzlichen Wohnkomfort.

Die moderne Bauweise sowie zeitgemäße Ausstattungsmerkmale tragen zur langfristigen Wertstabilität der Immobilie bei. Aufgrund der Größe, der strukturierten Flächenaufteilung und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Erträge.

**Aufgrund der hochwertigen Ausstattung und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten stellt diese Immobilie eine zukunftsichere Investition mit hohem Wohn- und Wertpotenzial dar.**

**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://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap