Gepflegte 3-Zi.-Wohnung m. Balkon - ruhige Grünlage in Leonding - optionaler Schrebergarten



Objektnummer: 7056/183

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	152,90 €
Heizkosten:	83,10 €
USt.:	34,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45


KI-generierte Gestaltungsidee
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


KI-generierte Gestaltungsidee
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


KI-generierte Gestaltungsidee
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


KI-generierte Gestaltungsidee
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


KI-generierte Gestaltungsidee


KI-generierte Gestaltungsidee







Grundriss Wohnung


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

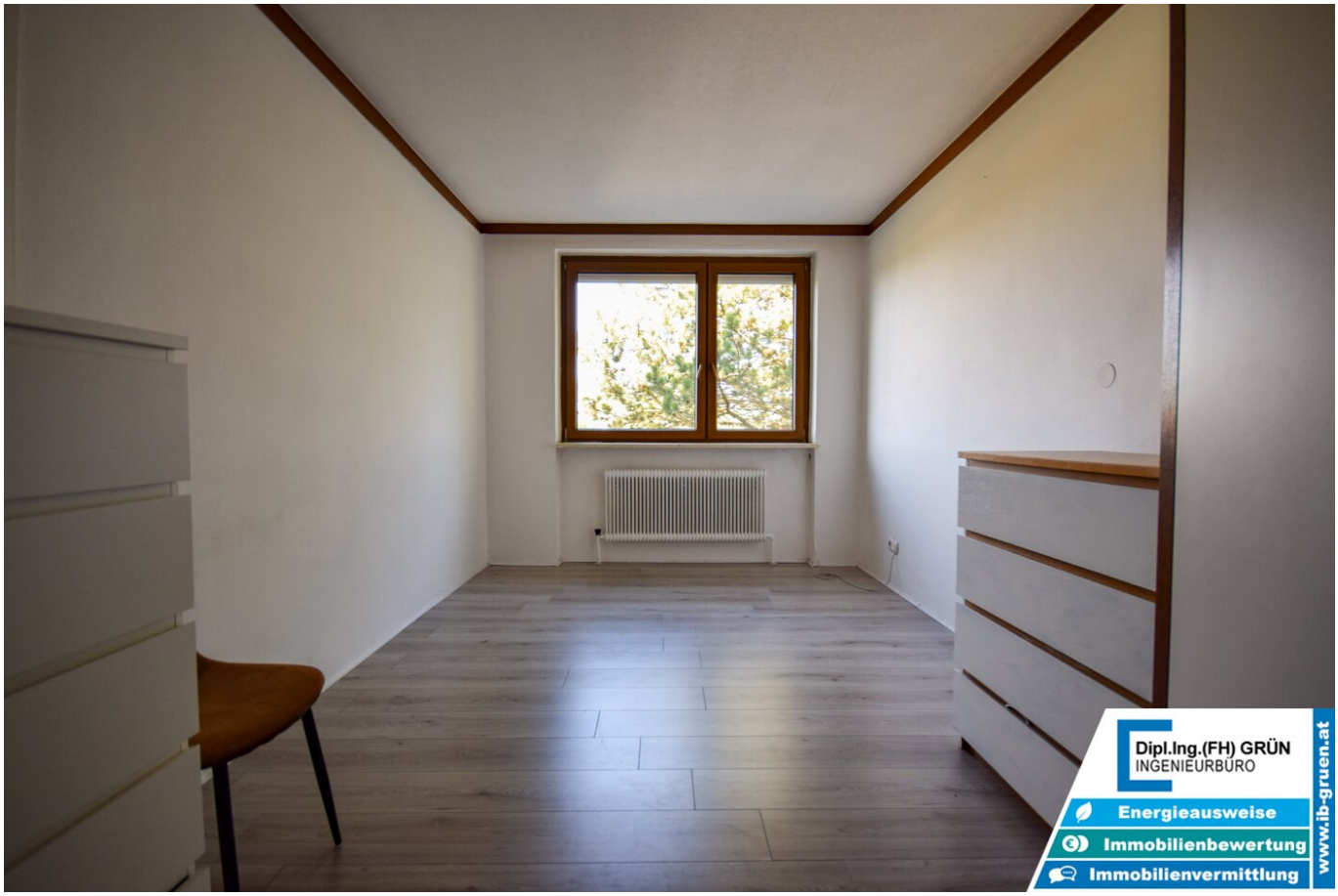

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Grundriss Wohnung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem **großzügigen Grundriss**, einem sehr ordentlichen Gesamtzustand und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der vorliegende Grundriss zeigt **drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche, Bad, separates WC, Abstellraum, einen großzügigen Vorraum sowie einen Balkon**.

Sowohl die Wohnung als auch das Haus präsentieren sich in einem **gepflegten Zustand**. Besonders hervorzuheben sind das helle Wohnambiente, die **moderne und gepflegte Einbauküche** sowie die ruhige Lage innerhalb der Wohnanlage. Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme**.

Zur Wohnanlage gehört eine **sehr große Grünfläche**, die für ein angenehmes und offenes Wohngefühl sorgt. Vor dem Haus stehen den Bewohnern **Parkplätze der Wohnanlage** zur Verfügung. Diese sind zwar **nicht fix zugeteilt**, in der Praxis ist jedoch in der Regel ausreichend Parkmöglichkeit vorhanden. Zusätzlich kann entlang der Straße problemlos geparkt werden.

Ein **besonderes Highlight** ist der direkt gegenüberliegende **Schrebergarten**, der derzeit von den Verkäufern gepachtet wird und von den künftigen Eigentümern übernommen werden kann. Da solche Gärten sehr gefragt und nur schwer verfügbar sind, stellt dies einen seltenen und besonders attraktiven Mehrwert dar. Die **Pacht für das laufende Jahr ist bereits bezahlt**.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein sehr stimmiges Gesamtpaket aus **ruhiger Lage, großzügigem Wohnraum, gepflegtem Zustand, guter Anbindung und zusätzlichem Garten-Plus**.

Hinweis zu den dargestellten Einrichtungsideen:

Einzelne Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz visualisiert und dienen ausschließlich als unverbindliche Gestaltungsidee. Sie zeigen, wie sich die vorhandenen Räume mit einfachen Maßnahmen modern und gemütlich gestalten lassen. So kann hier mit überschaubarem Aufwand eine sehr attraktive Wohnung in hervorragender Lage entstehen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap