

**Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte (Alleineigentum)
in Bestlage von Leonding zu verkaufen!**



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 6271/23126

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1951
Wohnfläche:	121,74 m ²
Nutzfläche:	196,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 326,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	378.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

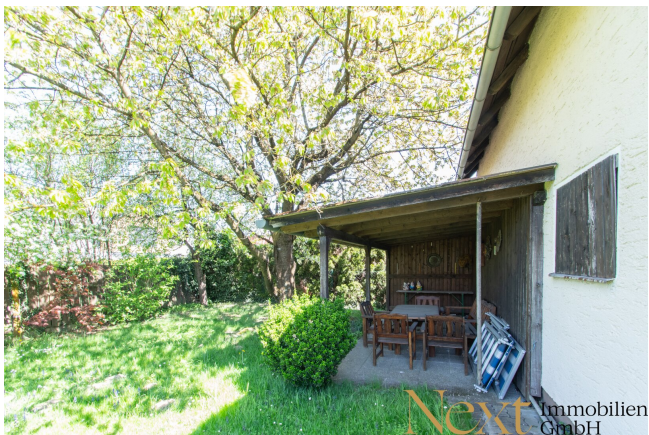


Achim Harrer

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

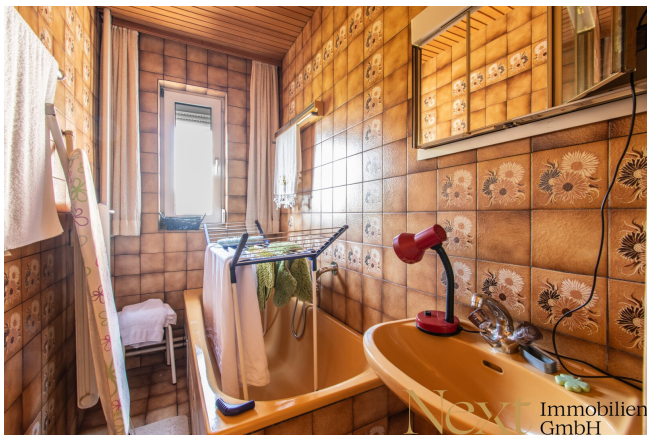
T +43 732 23 70 80
H +43 664 886 135 30

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



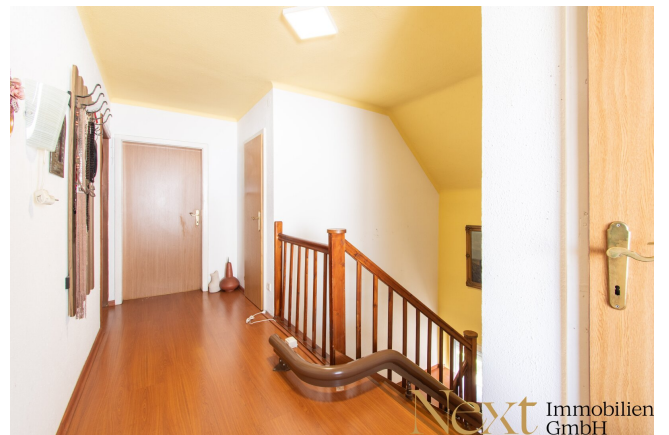
















Next Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit Garten, Nebengebäude und Garage in ruhiger Lage von Leonding zu verkaufen!

In einer beliebten Wohngegend von Leonding überzeugt diese gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 121,74m² und einer durchdachten Raumaufteilung. Das Raumangebot wird durch einen Keller mit ca. 22,63m² sowie einen sonnigen Balkon mit ca. 15,12m² ergänzt. Weiters befindet sich ein eigenständiges Gebäude mit ca. 86m² (inkl. Garage, 2x Zimmer im OG, Holzlagerraum, Waschküche und WC) mit eigenem Eingang am Grundstück. Die Gesamtnutzfläche inkl. Nebengebäude (exkl. Garage) beträgt sohin ca. 196m².

Das Erdgeschoß empfängt mit einem großzügigen Eingangsbereich und einem einladenden Vorraum. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Zwei flexibel nutzbare Zimmer lassen sich individuell als Wohn-, Gäste- oder Arbeitsbereiche gestalten. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Bäder – eines mit Dusche und WC, das andere mit Badewanne – sowie praktische Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Auch im Obergeschoß befindet sich ein großzügiger Vorraum, von dem aus nahezu alle Räume zentral begehbar sind. Auf dieser Ebene stehen drei Zimmer zur Verfügung, die je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, wobei eines als Durchgangszimmer ausgeführt ist. Ein separates WC sowie der großzügige Balkon runden das Raumangebot ab.

Der Keller umfasst die Haustechnik (Gasheizung mit Therme) und bietet darüber hinaus ausreichend Platz für Lagerzwecke.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit gemütlicher Laube, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über ein separates Nebengebäude mit Garage, eigenem Badezimmer sowie weiteren Räumlichkeiten im Obergeschoß. Wenn saniert, entsteht hier ein zusätzlicher, vielseitig nutzbarer Rückzugsort – perfekt für Gäste, Hobbys oder Arbeiten von zuhause.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung in Leonding. Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus ist die Anbindung an die Stadt Linz ausgezeichnet. Die Umgebung bietet zahlreiche Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten und unterstreicht die hohe Wohnqualität dieses Standorts.

KAUFPREIS:

€ 378.000,00

Widmung: M - gemischtes Baugebiet

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap