

## **Erdgeschosswohnung mit tollem Grundriss & Top-Lage im Herzen von Bad Leonfelden**



Außenansicht

**Objektnummer: 5908/1802**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4190 Bad Leonfelden
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Wohnfläche:</b>	74,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,11
<b>Kaufpreis:</b>	188.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,42 €
<b>Heizkosten:</b>	114,73 €
<b>USt.:</b>	35,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.768,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

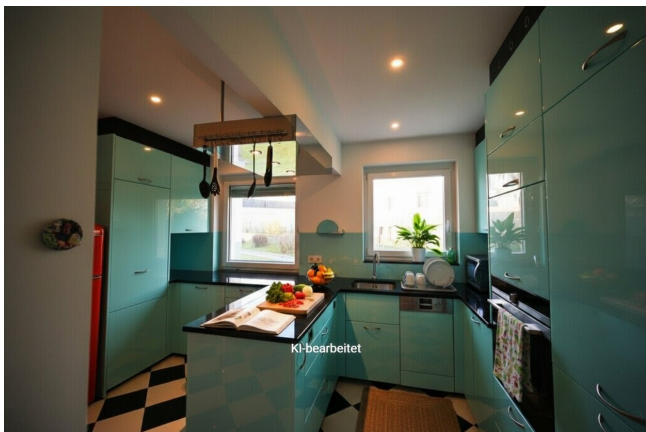


**Lydia Berger**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz

T +43 664 18 774 96  
H +43 664 18 774 96















## Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung vereint eine besonders attraktive Lage mit individuellem Wohncharakter und solider Substanz – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen oder wertbeständig investieren möchten.

Die Wohnung befindet sich in der Broschgasse in Bad Leonfelden und liegt im Erdgeschoss, erreichbar über wenige Stufen im Stiegenhaus. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage im Stadtgebiet: Das Zentrum ist bequem fußläufig erreichbar, ebenso befinden sich Lebensmittelgeschäfte nur wenige Schritte entfernt. Gleichzeitig genießen Sie hier eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre und die Aussicht ins Grüne.

Ein echtes Highlight ist die verbaute Loggia mit Blick in den Garten samt kleinem Spielplatz – ein wunderbarer Rückzugsort zum Entspannen.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (ca. 2006 zum Wintergarten umgebaut)
- Einzigartige Wohnküche mit gemütlicher Sitzecke im stilvollen Retro-Rockabilly-Design (bereits im Kaufpreis enthalten - Einbau 03/2017)
- Schlafzimmer
- Separates WC
- Badezimmer mit Wanne und Handtuchheizkörper
- großzügiger Vorraum (Einbauschränk im Kaufpreis enthalten)

Ein PKW-Abstellplatz ist im Angebot inkludiert.

Die Wohnung ist bereits geräumt und somit sofort verfügbar. Mit etwas Liebe zum Detail lässt sich hier ein echtes Wohnjuwel schaffen – insbesondere im Schlafzimmer, wo noch Tapeten und eine Holzdecke vorhanden sind, besteht Gestaltungspotenzial.

**Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail.

Lydia Berger - Mobil 0664 18 774 96 - lydia.berger@abra.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <6.500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap