Charmante, familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Sackgasse - Leonding/Haag



Objektnummer: 1689/3145841

Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,18
Gesamtmiete	1.308,00 €
Kaltmiete (netto)	880,00 €
Kaltmiete	1.010,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Heizkosten:	164,17 €
USt.:	133,83 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

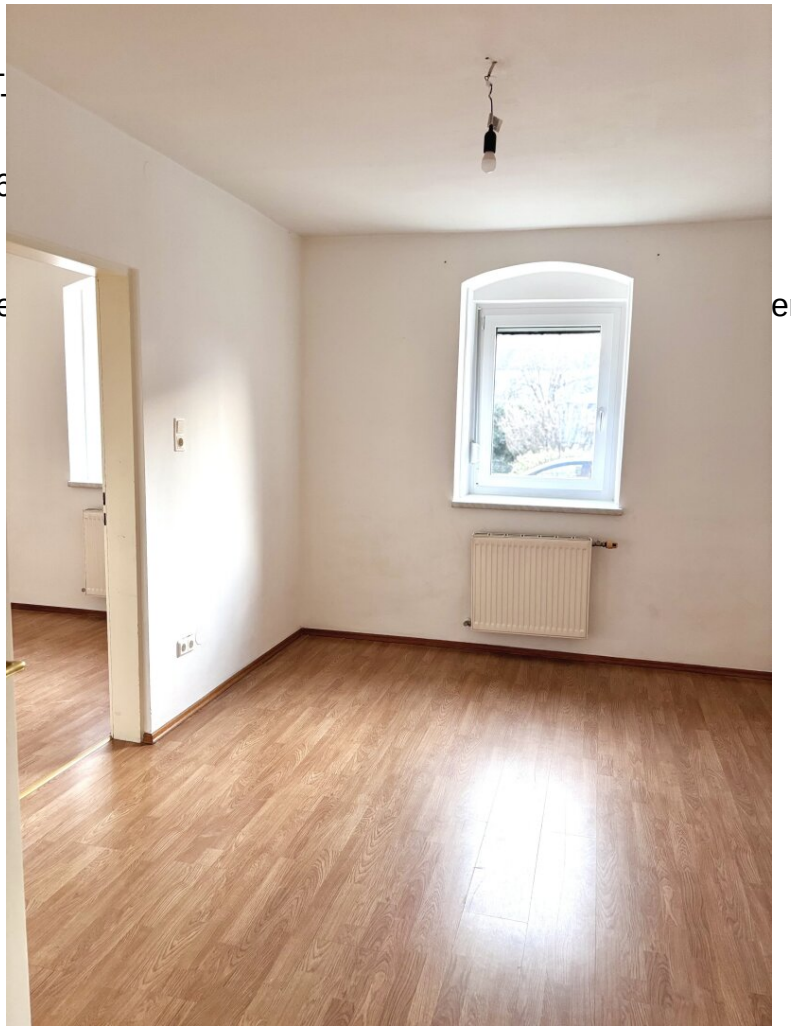
Ihr Ansprechpartner



Gabi Strobl

LVS Invest GmbH
Franz Sailerstraße 1
4492 Hofkirchen im T

T +43 650 22 37 076
H +43 650 2237076



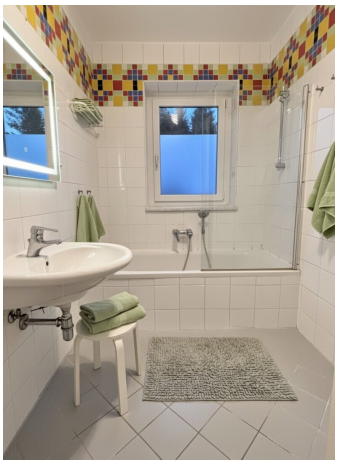
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



















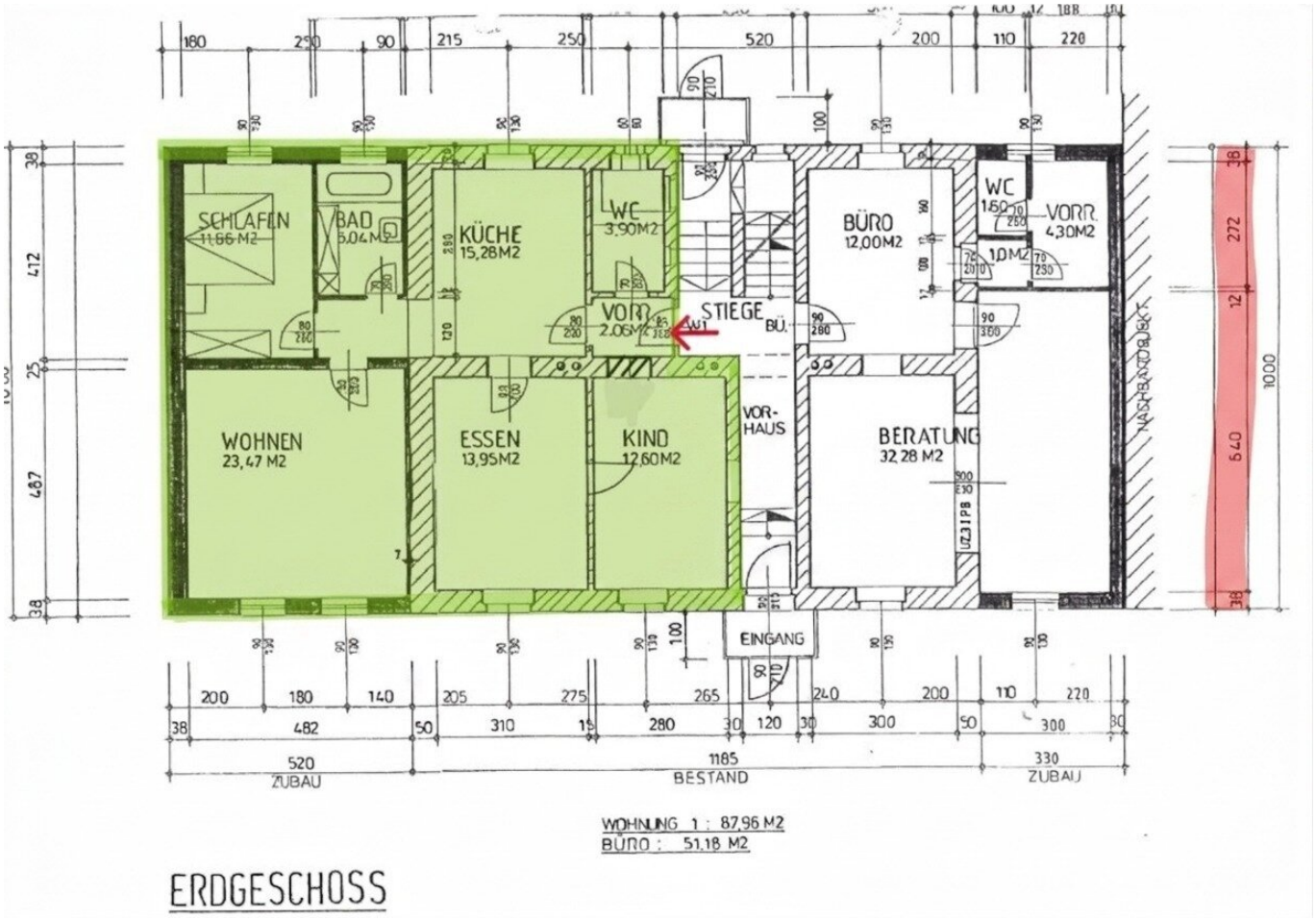












WOHNUNG 1 : 87,96 M2
BÜRO : 51,18 M2

ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Die **Wohnung** liegt im Erdgeschoß eines sehr charmanten Mehrfamilienhauses mit lediglich 7 Wohnungen und befindet sich in einer **ruhigen Sackgasse in Leonding, Stadtteil Haag**.

Optimal angebunden durch Bus, Straßenbahn und die Nähe zum Bahnhof, genießen Sie urbanes Leben in ruhiger Umgebung – ideal für Familien und Berufstätige.

Die großzügige Wohnfläche von 88 m² teilt sich auf einen kleinen Vorraum mit Garderobe und WC, sowie der zentral gelegenen Küche, ein Esszimmer, 3 Schlafzimmer und einem separaten Bad mit Wanne, WM-Anschluss und Fenster auf. Die Küche ist eingerichtet und bietet mit ca. 15 qm ausreichend Platz zum Kochen und einen gemütlichen Essbereich, ein neuer Kühlschrank steht ebenfalls zur Verfügung

In der Wohnung wurden bereits die Fenster getauscht und mit außen liegenden Rollläden sowie zusätzlich mit Insektenschutzrollos ausgestattet.

Die Heizungsanlage des Hauses wurde 2023 durch eine Gas-Brennwerttherme erneuert.

Der **Gemeinschaftsgarten** im rückwärtigen Bereich des Gebäudes ist eine tolle Erweiterung zur Wohnung und kann nach Belieben genützt werden.

Die schöne und ruhige Lage des Wohnhauses sind sehr kinder- und familienfreundlich, durch die tolle Infrastruktur könnte man das Auto getrost mal auf dem eigenen Pkw-Abstellplatz stehen lassen.

Ein **Pkw-Abstellplatz im Freien** sowie ein **großzügiges Kellerabteil** gehören zur Wohnung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap