

**Komfortable 4-Zimmer-Wohnung - Einfach einziehen,
einfach leben**



Objektnummer: 7446/556
Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	429,17 €
Infos zu Preis:	

Ausstattung (ca. 15.692€) im Kaufpreis inkludiert. Auflistung in den Dokumenten.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matheus De Souza











★★★★★ 55 



Matheus De Souza

Staat. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

Primo

Objektbeschreibung

2020 gebaut, Niedrigenergie, Massivbauweise — und eine Haustechnik die man in dieser Preisklasse nicht selbstverständlich bekommt.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und hat einen klaren, alltagstauglichen Grundriss: Vom großzügigen Vorraum aus erschließen sich alle Räume ohne lange Wege. Das Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Einbauküche — hell, mit direktem Zugang zum Balkon. Die Fußbodenheizung sorgt im Winter für gleichmäßige Wärme, die Deckenkühlung im Sommer dafür, dass es auch an heißen Tagen angenehm bleibt. Beides läuft über das integrierte Smarthome-System und lässt sich bequem steuern.

Das Schlafzimmer liegt ruhig, die beiden weiteren Zimmer sind flexibel in der Gestaltung - ob als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum. Bad und Toilette sind getrennt, das Bad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Die Böden im Wohnbereich sind in Parkett, die Nassbereiche in Feinsteinzeug gehalten.

Der Balkon liegt nach Nordost - angenehm kühl und nutzbar auch wenn anderswo die Hitze drückt. Die gemeinschaftlich genutzte Dachterasse lädt auch ein hier ein paar Sommerabende zu genießen.

Die Energieversorgung ist das technische Highlight der Anlage: Erdsonden die bis 150 Meter Tiefe überschüssige Wärme speichern und sie im Winter über eine Wärmepumpe wieder abgeben - kombiniert mit Fernwärme deckt das System rund zwei Drittel des Wärmebedarfs. Das schlägt sich direkt auf die Betriebskosten nieder.

Im ERDGESCHOSS der Anlage:

- Abstellraum (gemeinschaftlich)
- Trockenraum (gemeinschaftlich)
- Müllraum (außen zugänglich)

Im KELLERGESCHOSS:

- Kellerabteil (ca. 6 m²), zugeordnet zur Wohnung

- Kinderwagen- und Fahrradraum (gemeinschaftlich)

Im AUSSENBEREICH:

- 1 Tiefgaragenstellplatz (Nr. 27)
- 1 Außenstellplatz, zugeordnet zur Wohnung
- Gemeinschaftliche Grünflächen und Spielplatz der Wohnanlage
- Dachterasse (gemeinschaftlich)

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

Erdwärme & Deckenkühlung Das ergibt ganzjährig ein angenehmes Raumklima ohne klassische Klimaanlage. Im Sommer kühlt die Decke, im Winter heizt der Boden.

Smarthome inklusive Heizung, Kühlung, Beschattung — alles über ein Bussystem steuerbar.

Zwei Stellplätze Tiefgaragenplatz und Außenstellplatz sind beide fix der Wohnung zugeordnet.

Förderdarlehen übernehmbar Für die Wohnung besteht ein gefördertes Wohnbaudarlehen des Landes OÖ mit einer Restschuld von derzeit rund 42.000 €. Käufer, die die Fördervoraussetzungen erfüllen, können dieses Darlehen übernehmen. Alternativ erfolgt die gänzliche Tilgung vom Verkäufer.

Lift im Haus Fünfstöckiges Gebäude mit Lift — der Alltag mit Kinderwagen, Einkäufen oder im Alter funktioniert ohne Einschränkung.

Hochwertige Ausstattung inklusive Einbauküche mit Siemens-Geräten, Couch, Boxspringbett, Kleiderschrank, Badmöbel und Garderobenbereich — im Kaufpreis inkludiert, teilweise nebenkostenfrei. Der Zeitwert der mitverkauften Einrichtung liegt bei ca. 15.692 €.

ZUSATZINFORMATIONEN

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.