

## **Charmante Doppelhaushälfte nähe Kürnbergbad (Freibad Leonding)**



**Objektnummer: 1022**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4060 Leonding                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1955                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollsaniert                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 79,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 105,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 200,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 31,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 119,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,91                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 445.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



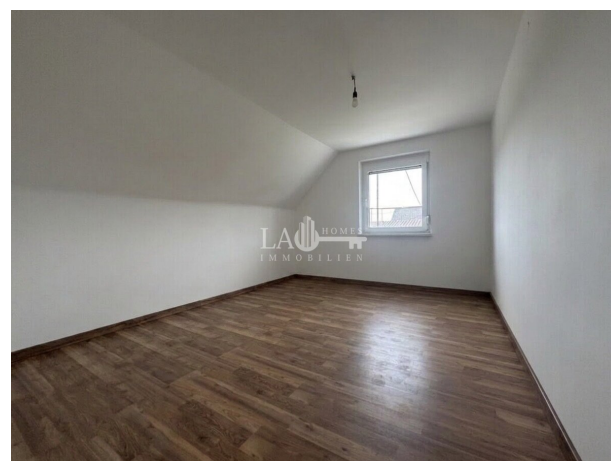
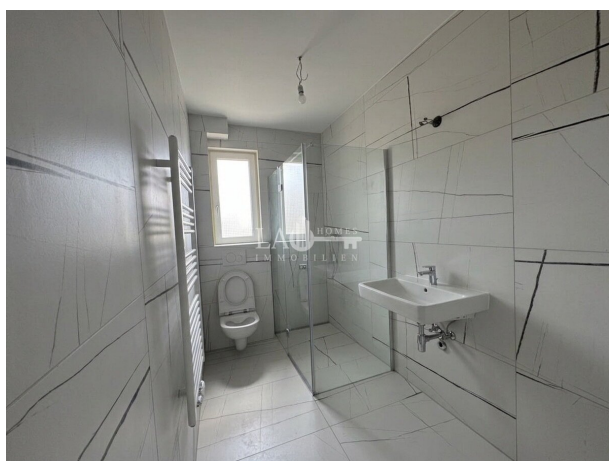
**Faton Asllani**

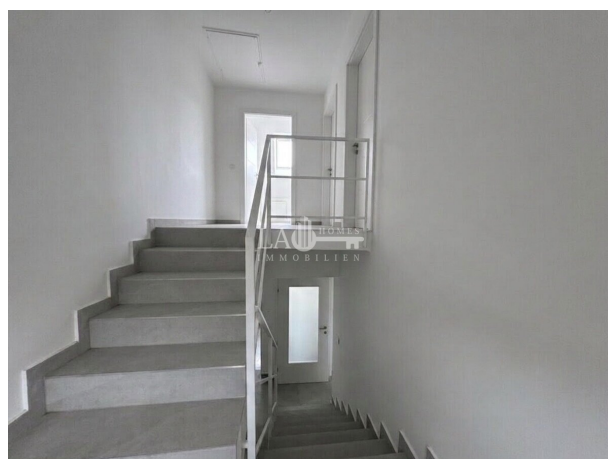
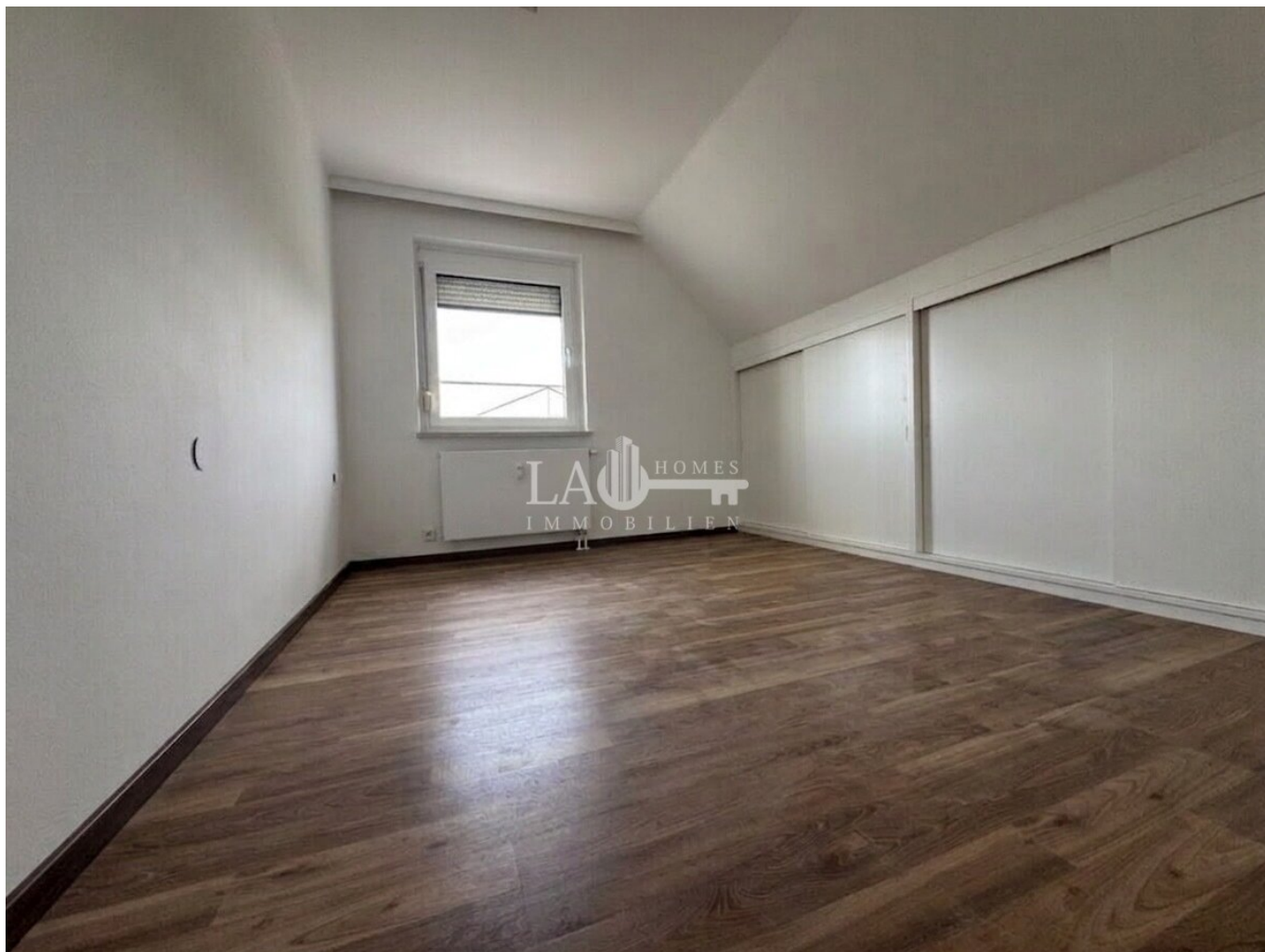
LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz



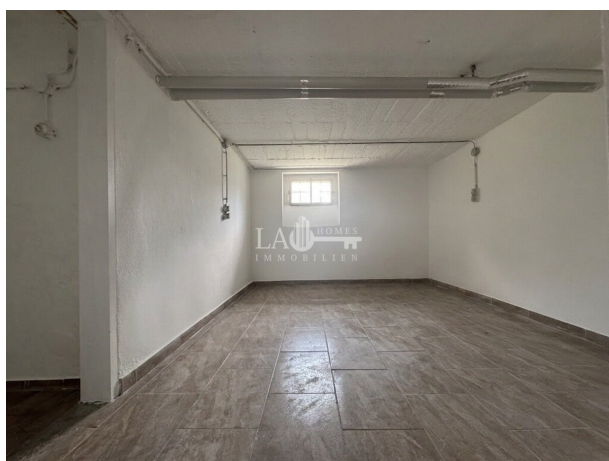
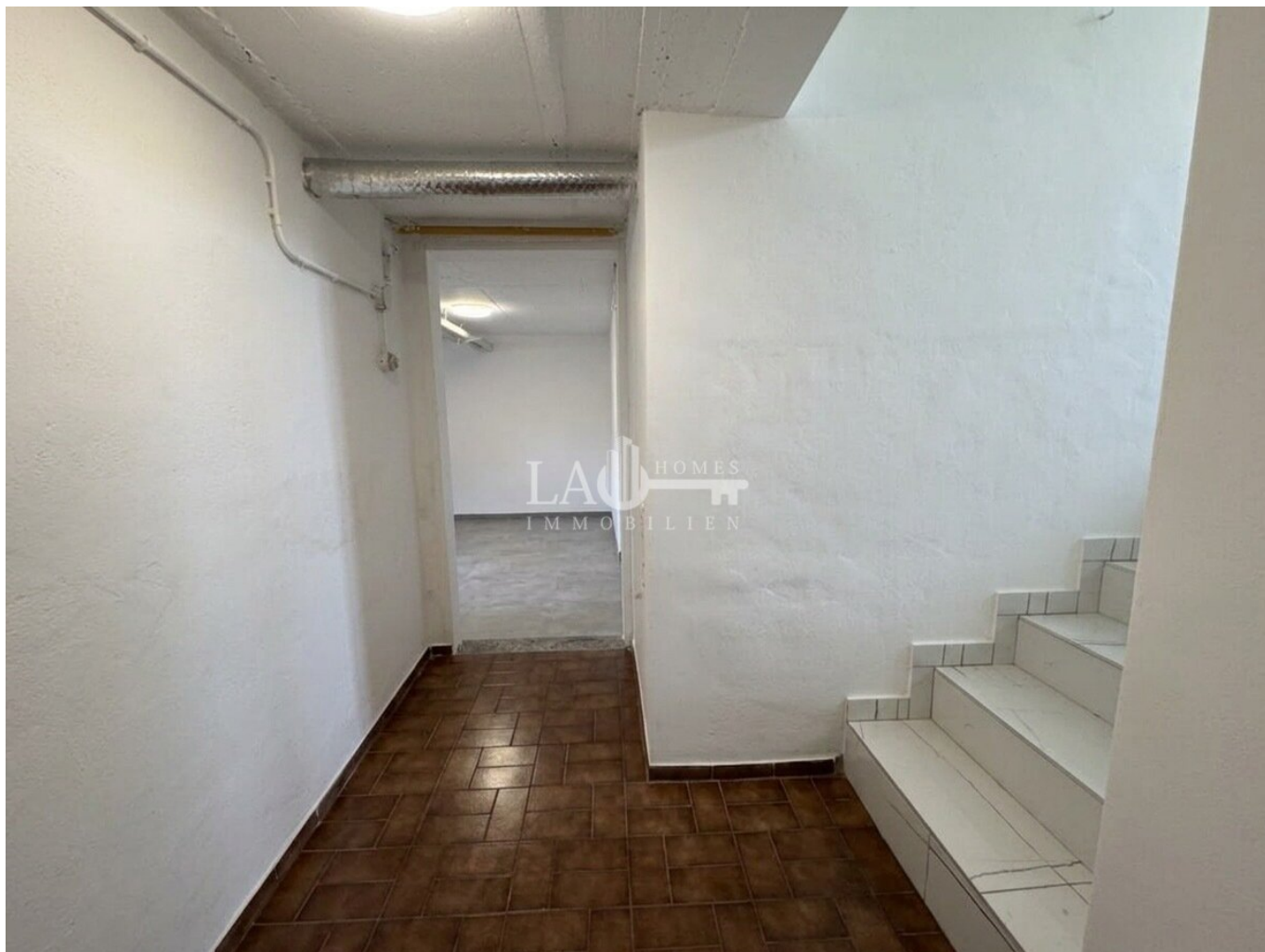












## Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet großzügige 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Anleger, die ein modernes Zuhause in attraktiver Lage suchen.

Das Haus mit wurde umfassend saniert bzw. befindet sich in den letzten Zügen der Modernisierung. Ein neues Dach wird in Kurze fertiggestellt, der Fassadenputz wurde erneuert und auch im Innenbereich wurde viel investiert. Neue Böden, neue Innentüren, ein neues Stiegengeländer sowie ein komplett neues Badezimmer und WC sorgen für ein modernes Wohngefühl. Zusätzlich wurde die gesamte Elektrik erneuert.

Neben dem modernen Badezimmer mit Dusche und WC gibt es des weiteren ein separates WC im OG, was für mehr Komfort und Privatsphäre im Alltag sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten, der genügend Platz für Erholung, gemütliche Grillabende oder Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Die praktische Garage bietet Ihrem Fahrzeug einen geschützten Stellplatz

Die Lage überzeugt durch ihre **hervorragende Infrastruktur**. Ärzte, Apotheke und Klinik befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Kindergarten, Schule, Supermarkt, Bäckerei und Bank sind in wenigen Minuten erreichbar und machen den Alltag besonders angenehm.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte in Leonding.

**Diese LA-HOMES-Immobilie zeichnet sich durch folgende Vorteile und Mehrausstattung aus:**

- 105 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Top Lage - Zentrums Lage
- **Kürnbergbad (Freibad Leonding) zu Fuß erreichbar**

- 2 separate WCs
- 2026 wurde umfassend saniert und modernisiert
- Fenster und Eingangstüre 2014 erneuert
- Gasheizung Vailant 2014 erneuert
- Einbauküche im Kaufpreis inkludiert
- voll unterkellert
- Dachboden mit Kaltdach
- Einzelgarage

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien GmbH jederzeit zur Verfügung!

**Faton Asllani**

Geschäftsführer | Immobilientreuhänder

Mobile: +43 676 94 33 999

**LA Homes Immobilien GmbH**

Traundorfer Straße 8, 4030 Linz



Office: +43 676 94 33 999 / +43 650 60 07 893

[faton.asllani@la-homes.at](mailto:faton.asllani@la-homes.at) | [www.la-homes.at](http://www.la-homes.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap