das erste eigene Zuhause oder clevere Kapitalanlage mit Loggia & Stellplatz



Objektnummer: 2081/47

Eine Immobilie von Immovia e.U.

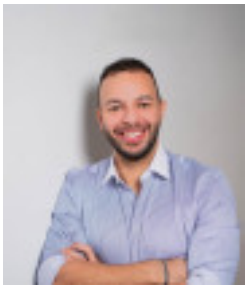
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,54 m²
Nutzfläche:	49,54 m²
Gesamtfläche:	49,54 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,68
Kaufpreis:	165.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matheus De Souza

Immovia e.U.
Mühlbachstraße 2


















IMMOVIA
IMMOBILIEN MIT PLAN & ÜBERBLICK
EXPERTISE
MEHR ALS
IMMOBILIEN
Drei kompakte Guides für alle, die beim
Kauf, Verkauf oder Investment gut
vorbereitet entscheiden möchten.
Jetzt kostenlos sichern auf www.immovia.at
VERKÄUFER
PROFI
GUIDE
KÄUFER
GUIDE
INVESTOREN
COMING
SOON
Praxisnahe Expertise, ein geschulter Blick für Substanz
und ein verlässliches Netzwerk.
Durch meine Erfahrung als Investor und Sanierer erkenne ich
Potenziale, Risiken und technische Details frühzeitig. Sie profitieren
von einer ehrlichen Einschätzung, klarer Beratung und fundierter
Fachkompetenz. Dank meiner Beratung in Deutsch, Englisch,
Spanisch und Portugiesisch begleite ich Sie verständlich, persönlich
und stets mit Blick auf die für Sie beste Entscheidung.
MATHEUS
DE SOUZA
Immobilienmakler | Inhaber
+43 664 500 50 88
m.desouza@immovia.at

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit allem, was den Alltag unkompliziert macht. Dank ihres gelungenen Grundrisses wirkt sie deutlich großzügiger, als es die Wohnfläche auf den ersten Blick vermuten lässt.

Das Wohnzimmer mit bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und schafft mit den großen Fenstern eine helle und freundliche Atmosphäre. Direkt von hier aus gelangen Sie auf die **6,84 m² große Loggia**, die zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Platz im Freien bietet – ob für den ersten Kaffee am Morgen, eine kleine Auszeit zwischendurch oder einen entspannten Feierabend.

Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank und sorgt für einen angenehmen Rückzugsort. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das WC separat untergebracht wurde und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Wohnung wurde zuletzt vor rund **sechs Jahren renoviert**. Im Zuge dessen wurden **auch die Fenster erneuert und mit Rollläden sowie Insektenschutz ausgestattet**. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, sodass einem unkomplizierten Einzug nichts im Wege steht – **Koffer packen, einziehen und wohlfühlen.**

Die Wohnung befindet sich im **6. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Ein Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum für Dinge, die nicht täglich benötigt werden. Der fix zugeordnete Stellplatz sorgt dafür, dass die Parkplatzsuche nach Feierabend der Vergangenheit angehört.

Abgerundet wird das Angebot durch die ausgezeichnete Infrastruktur. Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Linz. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die auf einen Standort mit dauerhaft hoher Nachfrage setzen.

RAUMAUFTEILUNG

Wohn-/Schlafzimmer

Schlafzimmer

Vorraum

Badezimmer

WC

Loggia

Gesamt

- fixer KFZ Stellplatz

- eigener Kellerabteil

INTERESSE?

Ob als erste eigene Wohnung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für Ihre Zukunft.

Ich freue mich darauf, Sie bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

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://matheus-de-souza.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

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