

UNVERBAUTE AUSSICHT - Villa am Gaumberg



Objektnummer: 7939/2300163163

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	221,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Keller:	59,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hakan Mousawi

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410113









*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

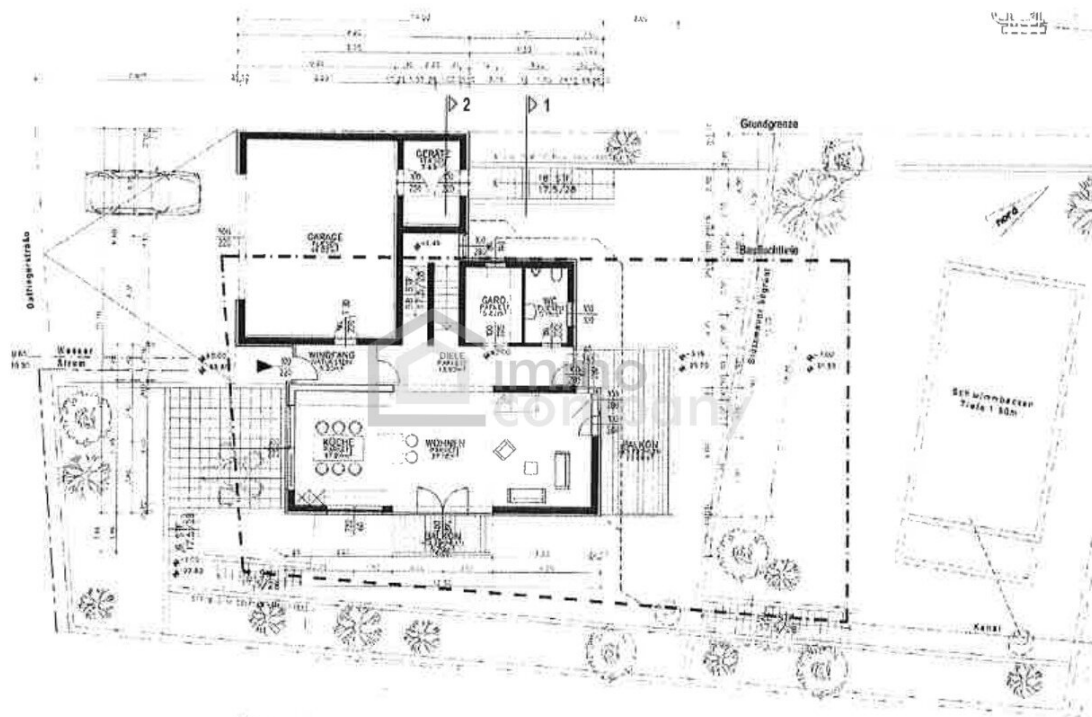
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

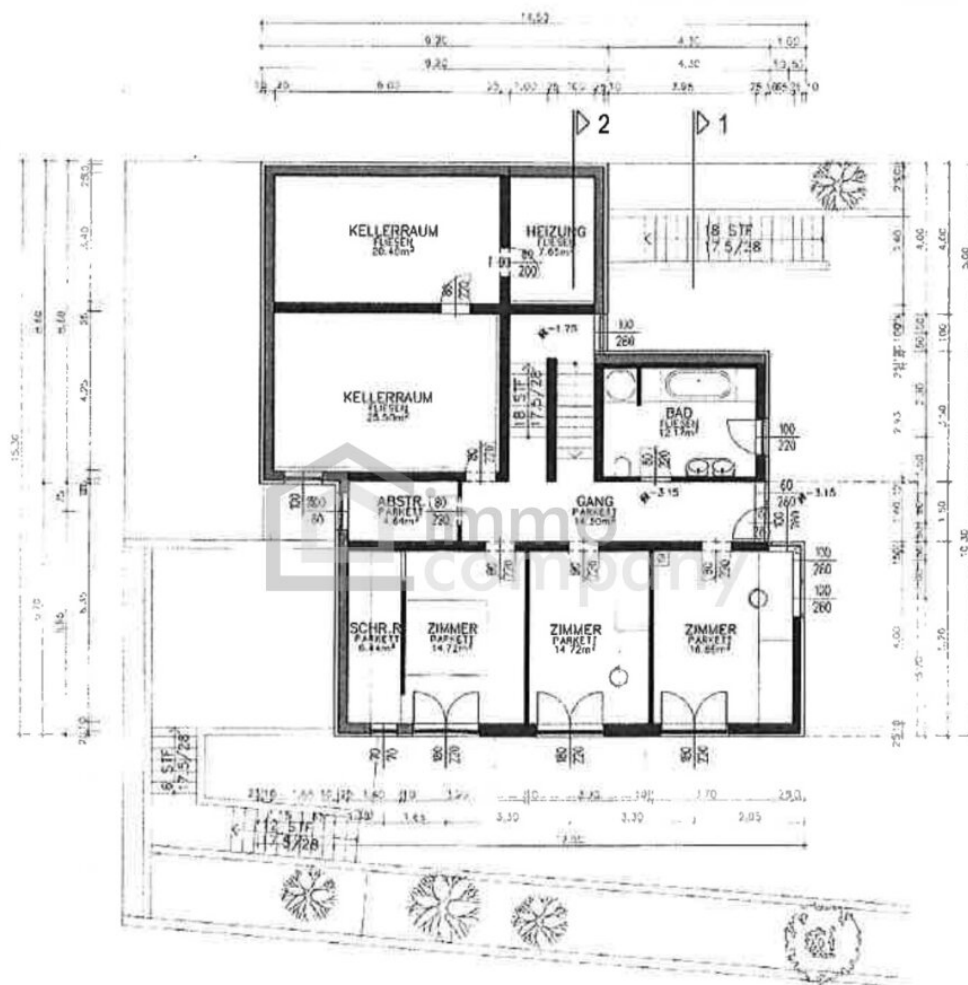
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Villa am Gaumberg, das großzügige Wohnen, architektonische Klarheit mit eine der besonderen Wohnlagen im Raum Linz verbindet. Die ruhige und grüne Hanglage bietet Privatsphäre, Natur und gleichzeitig die Nähe zur Stadt.

Auf rund 221m² Wohnfläche überzeugt das Haus mit einem offenen Wohn- und Essbereich samt Küche, der durch große Fensterfronten und zusätzliches Tageslicht über die Dachfläche besonders hell und weitläufig wirkt.

Die Schlafräume befinden sich im kühleren Untergeschoß, während das Elternschlafzimmer im Dachgeschoß über ein eigenes Badezimmer, ein Büro sowie einen Balkon verfügt. Von hier aus eröffnet sich ein besonderer Ausblick, unter anderem auf den Pöstlingberg.

Ein weiteres Highlight ist der Pool auf einer eigenen Ebene des Grundstücks, der einen freien und unverbaubaren Ausblick bietet. Drei Terrassen sowie ein Balkon schaffen mehrere private Außenbereiche. Abgerundet wird das Anwesen durch eine Doppelgarage.

Der Gaumberg zählt zu den exklusiveren Wohnlagen in Leonding und verbindet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit der Nähe zu Linz und einer gut erreichbaren Infrastruktur.

Eine ausführliche Beschreibung sowie weitere Informationen erhalten Sie gerne mit dem vollständigen Exposé auf Anfrage.

Sehr gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage, weitere Fotos oder einen Plan zur Verfügung. Noch mehr freuen wir uns jedoch, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Für nähere Informationen sowie Besichtigungen stehe ich gerne zur Verfügung:

Hakan Mousawi

0699 184 101 13

hakan.mousawi@immo-company.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und

erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap