

Großes Einfamilienhaus in Leonstein - extra Baugrund inklusive!



Objektnummer: 5576/3605

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4592 Leonstein
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Gesamtfläche:	1.358,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.046,00 m ²
Keller:	150,00 m ²
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Heizkosten:	100,00 €

Ihr Ansprechpartner

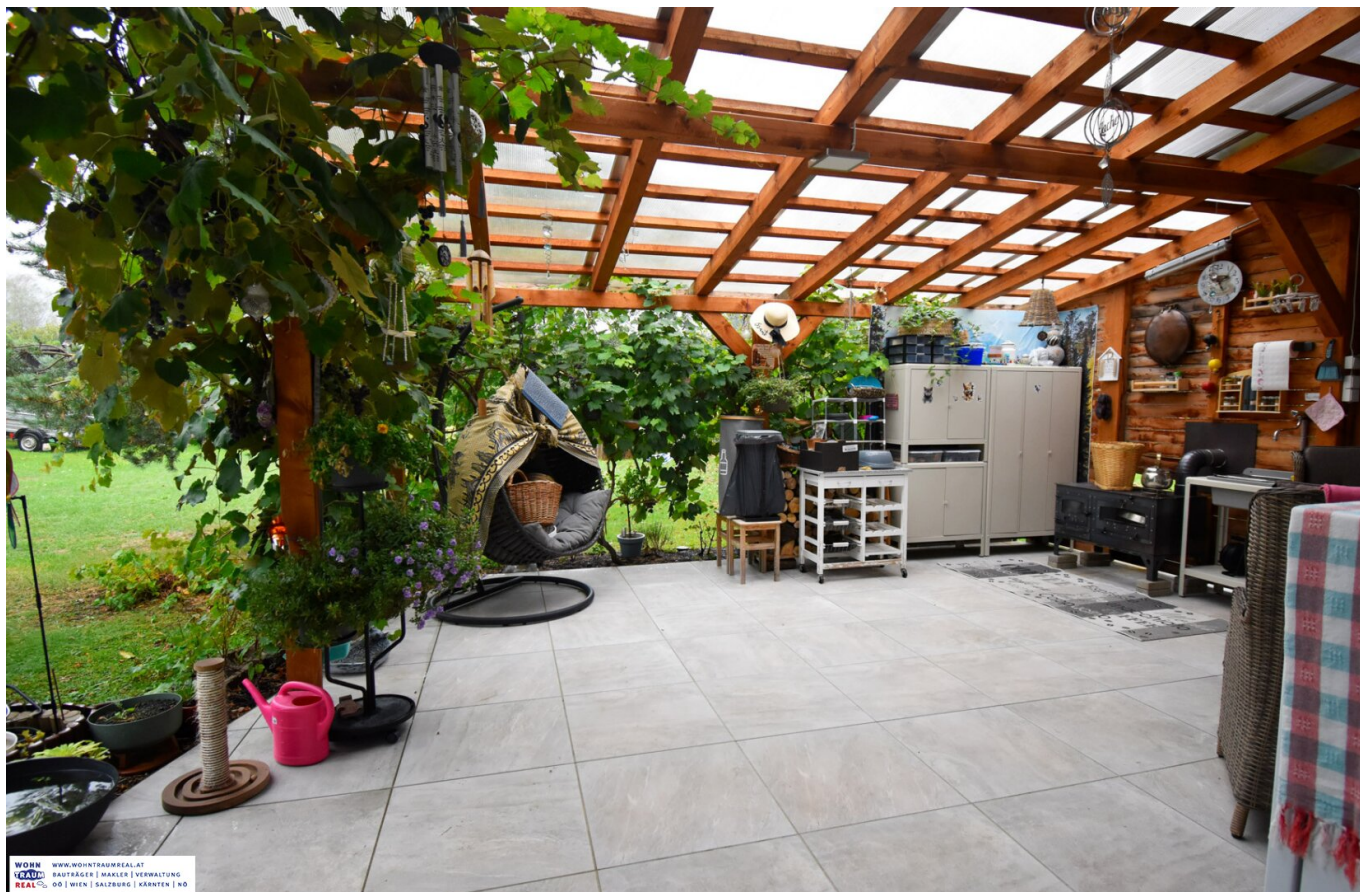


Ugur Özcan

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

T +43 699 15007532

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











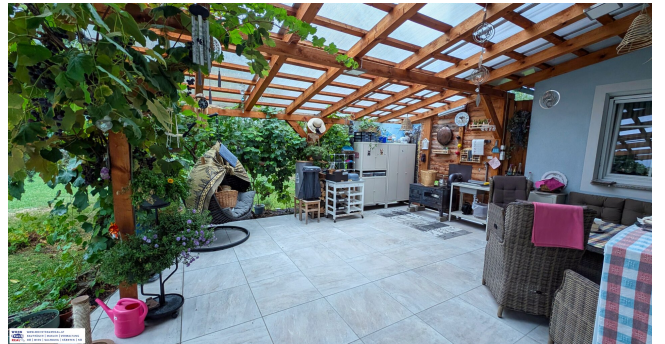




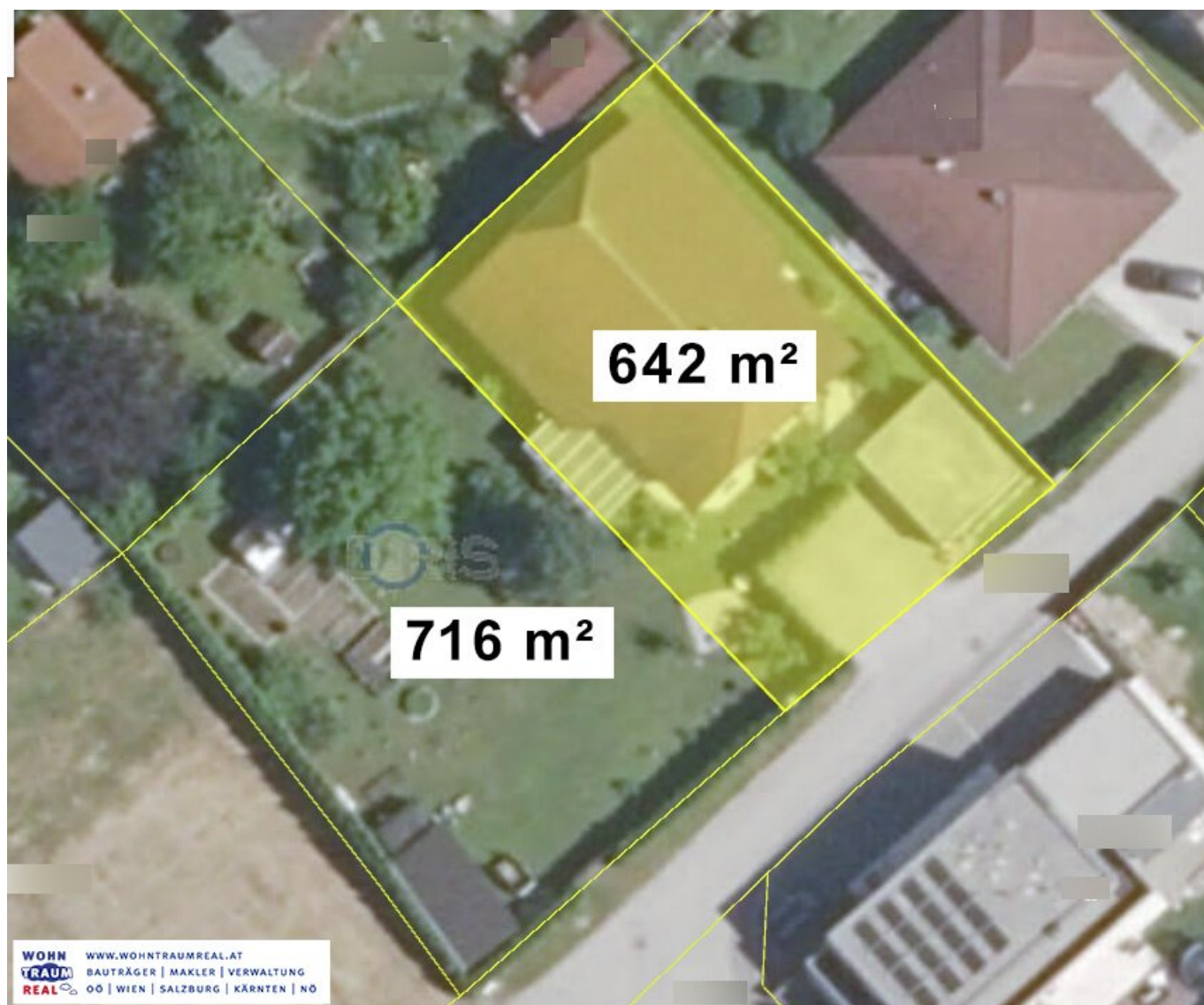












portal

642 m²

716 m²

WOHN
TRAUM
REAL

WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

Objektbeschreibung

? Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche, Doppelgarage, überdachter Terrasse & großem Keller

Baujahr 2004 | Großzügige Raumaufteilung | Einbauküche | Doppelgarage

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und großzügig geplantes Einfamilienhaus aus dem Jahr **2004**, das sich durch seine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche und eine **überdurchschnittliche Raumhöhe** auszeichnet.

Das Haus bietet auf rund **150 m² Wohnfläche** viel Platz für die ganze Familie. Zusätzlich steht ein großzügiger **Kellerbereich mit ca. 150 m²** zur Verfügung und bietet außergewöhnlich viel Stauraum sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Grundfläche von ges. 1.358 m², aufgeteilt auf 2 separate Baugrundstücke - alles im Preis inkludiert

GS 1 mit Haus hat eine Fläche von **642 m²**, das nahtlos angrenzende **zweite Grundstück** bietet eine Fläche von **716 m²** und wurde bis dato rein als Garten genutzt. Im aktuellen Zustand ergeben sich somit gesamt über 1.000 m² Gartenfläche. Das **GS 2** bietet aber auch genügend Platz für den Bau eines weiteren Wohnhauses. Durch die bestehende Widmung als Wohnbaugebiet und den bestehenden Anschlüssen steht einem möglichen Baustart nichts im Weg.

?? Großzügiger Wohnbereich

Der Mittelpunkt des Hauses ist der rund **45 m² große Wohnbereich**, der durch seine großzügige Gestaltung und Raumhöhe ein besonders offenes und angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein aktuell als dekorative Lesecke genützter Erker könnte auch in einem schönen Essbereich umgewandelt werden. Vom WZ aus führt eine Tür mit Fliegenschutz direkt zur überdachten Terrasse und Außenbereich.

? Küche

Die Küche verfügt über eine **Einbauküche**, die beim Verkauf **im Haus verbleiben soll**. Die Küche ist praktisch angeordnet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag. Mit im Raum ist ein Esstisch, der einer Familie genug Platz bietet.

?? Schlafzimmer & Kinderzimmer

Das EG verfügt über insgesamt **drei Schlafzimmer**:

- großzügiges Elternschlafzimmer mit ca. **18,4 m²**
- Kinderzimmer mit ca. **13,8 m²**
- weiteres Kinderzimmer mit ca. **13,8 m²**

Damit bietet das Haus ideale Voraussetzungen für eine Familie mit Kindern.

? Badezimmer & WC

Das großzügige Badezimmer mit ca. **11,7 m²** verfügt über ausreichend Platz und bietet eine angenehme Größe für den täglichen Gebrauch.

Zusätzlich steht ein **separates WC** zur Verfügung.

? Weitere Räume und ausbaufähiges Dachgeschoss

Der Grundriss umfasst außerdem einen großzügigen Eingangs-/Dielenbereich sowie einen praktischen Windfang und einen separaten **Hauswirtschafts-/Utilitybereich**.

Über das Stiegenhaus erreichbar ist das **Dachgeschoss mit knapp 140 m²**, welches als **weiterer potentieller Wohnbereich** geplant wurde. Hier steht einem Ausbau nichts im Wege.

? Doppelgarage

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene **Doppelgarage**. Dadurch stehen zwei großzügige Stellplätze zur Verfügung – ideal für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder zusätzlichen Platzbedarf.

? Terrasse & Außenbereich

Die vorhandene **Terrasse** erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen schönen Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

? Keller – ca. 150 m²

Ein außergewöhnliches Plus ist der **ca. 150 m² große Keller**. Dieser bietet sehr viel zusätzlichen Raum und kann je nach Bedarf als Lagerfläche, Hobbybereich, Werkstatt,

Fitnessraum oder für andere Zwecke genutzt werden.

Er besteht aus 4 Räumen, aktuell teilweise als Wohnräume genutzt, PLUS Heizraum und mit angrenzendem Tankraum. Ein Keller mit diesen Ausmaßen würde im Neubau heutzutage eine große finanzielle Hürde darstellen.

? Highlights auf einen Blick

- **Baujahr 2004**
- **ca. 150 m² Wohnfläche**
- **ca. 150 m² Kellerfläche** mit 4 nutzbaren Räumen
- **ca. 140 m² Dachgeschossfläche - Rohbau**
- **3 Schlafzimmer**
- großzügiger Wohnbereich
- großer Essbereich
- **hohe Räume**
- Einbauküche bleibt im Haus
- großzügiges Badezimmer
- separates WC
- überdachte Terrasse

- **Doppelgarage**
- familienfreundliche Raumaufteilung
- sehr viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten durch den großen Keller

?? Ein Zuhause mit viel Platz

Dieses Einfamilienhaus bietet eine ideale Kombination aus **großzügigem Wohnraum, hoher Raumqualität und außergewöhnlich viel zusätzlicher Nutzfläche**. Besonders die hohe Raumhöhe, der großzügige Wohn- und Essbereich, die drei Schlafzimmer, die Doppelgarage und der ca. 150 m² große Keller machen das Haus zu einer interessanten Immobilie für Familien, die Wert auf Platz und Komfort legen.

Ein Haus, das viel Raum für die ganze Familie und zahlreiche Möglichkeiten für die persönliche Gestaltung bietet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.000m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <8.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap