Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Leonding



Objektnummer: 7834/501

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canongasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1972
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	47,36 m²
Nutzfläche:	47,36 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	122,11 €
USt.:	12,21 €

Provisionsangabe:

6.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, MSc

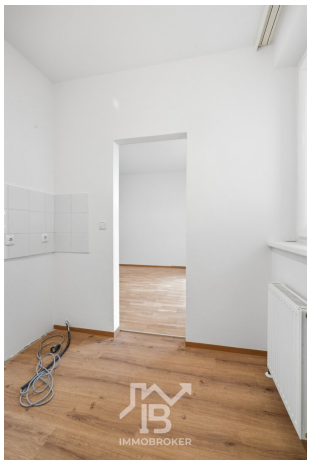
BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11











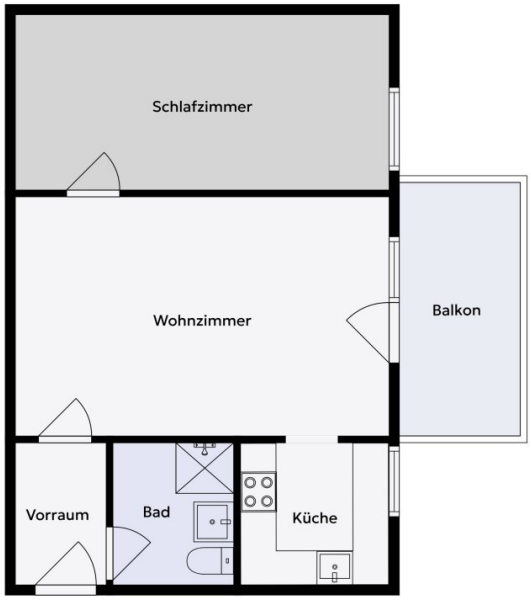








Canongasse 7
4060 Leonding (Untergaumberg)



IMMOBROKER

2. Obergeschoss

Vorraum	3 m²
Wohnzimmer	20 m²
Schlafzimmer	15 m²
Badezimmer	4 m²
Küche	5 m²
Balkon	7 m²
	47 m²

Die dargestellten Pläne sind nicht maßstabsgetreu. Abweichungen in Flächenangaben oder Raumaufteilungen sind möglich.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses aus den 1970er-Jahren in der Canongasse in Leonding.

Die Wohnung mit ca. 47 m² Nutzfläche wurde Anfang 2025 modernisiert:

- Elektrik erneuert (inkl. ÖVE-Überprüfung)
- Parkettboden in Wohn- und Schlafzimmer, Vinylboden in Küche und Vorraum
- neue Heizkörper

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kochnische – derzeit ohne Küche, Platz für Ihre Wunschküche
- Duschbad mit WC
- Balkon (ca. 5,6 m²)
- Kellerabteil

Beheizung und Warmwasser erfolgen zentral über Fernwärme. Die Wohnung ist unbewohnt und sofort beziehbar.

Parken: Ein fix zugeordneter Stellplatz ist nicht vorhanden. Entlang der Straße stehen öffentliche Parkplätze ohne zeitliche Beschränkung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap