Exklusive Gartenwohnung (Doppelhauscharakter) mit Salzwasserpool & Doppelgarage in Bestlage Leonding



Objektnummer: 2287/41

Eine Immobilie von CW Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nußböckstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,75 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	219,66 m²
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	68,11 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	26,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christoph Wiesinger



































Objektbeschreibung

GAUMBERG / BUCHBERG

Seltene Gelegenheit in prominenter Ruhelage – exklusives Wohnen mit eigenem Garten und Pool

Nußböckstraße, 4060 Leonding

In einer der begehrtesten Wohnlagen Leondings, am Fuße des Gaumbergs und Buchbergs, gelangt diese außergewöhnliche und äußerst gepflegte Gartenwohnung mit eigenem Pool zum Verkauf. Die beliebte Nußböckstraße ist geprägt von repräsentativen Villen und hochwertigen Wohnhäusern und bietet ein exklusives Wohnumfeld in angenehmer Ruhelage.

Eine besondere Qualität dieser Immobilie ist der eigene, separate Zugang. Gemeinsam mit der überschaubaren Wohnanlage, die lediglich drei Einheiten umfasst, entsteht dadurch ein außergewöhnliches Wohngefühl mit nahezu eigenständigem Hauscharakter – vergleichbar mit dem eines Doppelhauses.

Großzügiges Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. **137,75 m²**, wobei darin auch ein hochwertig ausgeführter Abstellraum mit ca. 11,31 m² enthalten ist.

Das Raumangebot umfasst einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie drei Schlafzimmer. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss bietet zusätzliche Flexibilität und eignet sich je nach individuellem Bedarf ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine besonders helle und freundliche Wohnatmosphäre. Durch die südwestliche Ausrichtung genießen die Räumlichkeiten eine ausgezeichnete natürliche Belichtung und schaffen einen fließenden Übergang in den privaten Gartenbereich.

Die hochwertige Küche überzeugt durch ihre zeitlose Gestaltung, großzügigen Stauraum und eine edle Steinarbeitsplatte. Eine versteckte Speis sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die durchdachte Planung.

Hochwertige Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard und sorgen für ein harmonisches Gesamtbild.

Ein Kamin schafft insbesondere in den kühleren Monaten eine behagliche Atmosphäre und ergänzt den hohen Wohnkomfort.

Das Tageslichtbadezimmer ist mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet ausgestattet. Ein begehbarer Kleiderschrank sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum bieten weitere praktische Vorzüge im Alltag.

Privater Garten mit Salzwasserpool

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige, rund 219,66 m² große Gartenbereich, der aufgrund seiner geschützten Lage kaum einsehbar ist und ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre bietet. Hier genießen Sie ungestörte Stunden im Freien – sei es beim Entspannen am Pool, beim Sonnenbaden oder bei geselligen Stunden mit Familie und Freunden. Die angrenzende Terrasse mit ca. 18,57 m² erweitert den Wohnbereich harmonisch ins Freie und bietet einen idealen Platz zum Verweilen und Genießen.

Der hochwertige Salzwasserpool verfügt über eine automatische Dosieranlage sowie integrierte Unterwasserscheinwerfer. Die weiße Poolfolie verleiht dem Wasser eine besonders klare, türkis-blaue Farbgebung und lässt echtes Urlaubsfeeling aufkommen. Eine Luftwärmepumpe sorgt für die angenehme Beheizung des Pools. Die schützende Poolkuppel ermöglicht zudem eine verlängerte Badesaison und macht den Außenbereich zu einer privaten Wohlfühloase.

Eine Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehme Beschattung.

Praktische Ergänzungen wie ein überdachter Unterstellplatz für den Grill, zusätzlicher Stauraum im Bereich der Pooltechnik unterhalb des Poolbereichs sowie eine Gartenhütte und eine Regenwasserzisterne runden das durchdachte Außenangebot ab.

Hochwertige Ausstattung und zahlreiche Extras

Auch hinsichtlich Ausstattung und Technik überzeugt die Ende 2005 errichtete Immobilie mit zahlreichen durchdachten Details:

- Exklusiver Doppelhauscharakter mit eigenem, separatem Wohnungseingang
- Privater Salzwasserpool mit Kuppel, automatischer Dosieranlage und

Unterwasserscheinwerfern

- Äußerst hochwertiger und ausgesprochen gepflegter Gesamtzustand
- Vier Schlafzimmer mit flexibler Nutzungsmöglichkeit
- Großzügiger, kaum einsehbarer Privatgarten
- Doppelgarage mit E-Anschluss sowie vorgelagerte zusätzliche Parkflächen
- Photovoltaikanlage mit 10 kWp Leistung inklusive 16 kWh Batteriespeicher
- Sehr geringe Betriebskosten
- Hochwertige Küche mit Steinarbeitsplatte
- Kamin
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet
- Fußbodenheizung (Gas)
- Elektrische Raffstores
- Begehbarer Kleiderschrank
- Großzügiger Hauswirtschaftsraum
- Versteckte Speis

- Markise
- Hochwertiger Abstellraum im Kellergeschoss
- Regenwasserzisterne
- Gartenhütte
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Luftwärmepumpe zur Beheizung des Pools
- Überdachter Unterstellplatz für den Grill
- Zusätzlicher Stauraum im Bereich der Pooltechnik unterhalb des Poolbereichs

Parkmöglichkeiten

Zur Wohnung gehört eine Doppelgarage mit E-Anschluss, die komfortables Parken für zwei Fahrzeuge ermöglicht. Darüber hinaus stehen unmittelbar vor der Garage vorgelagerte Stellflächen für 3 Fahrzeuge zur Verfügung, die zusätzliche Parkmöglichkeiten bieten. Auch für ein Motorrad oder Moped ist ein eigener überdachter Abstellplatz vorhanden.

Betriebskosten und laufende Aufwendungen

Betriebskosten inkl. 10 % USt € 74,92 / Monat

Instandhaltung € 140,25 / Monat

Wasser und Kanal ca. € 51,00 / Monat

Abfallgebühren € 89,00 / Quartal

Strom ca. € 70,00 / Monat

Gas (Heizung und Warmwasser) ca. € 120,00 / Monat

Gesamte laufende Aufwendungen: ca. € 485,84 monatlich

Die Stromkosten sind derzeit noch als Richtwert zu verstehen, da nach Installation der Photovoltaikanlage noch keine vollständige Jahresabrechnung vorliegt.

Zum bisherigen Stromverbrauch:

- 2025: ca. 1.700 kWh Strombezug
- 2026 bisher: ca. 2.000 kWh Strombezug
- Die angegebenen Verbrauchswerte beinhalten auch das Laden der Elektrofahrzeuge.

Die Strom- und Gasaufwendungen sind verbrauchsabhängig. Die tatsächlichen Stromkosten können insbesondere aufgrund der vorhandenen Photovoltaikanlage samt Batteriespeicher je nach individuellem Verbrauch und Eigenstromnutzung variieren.

Fazit

Diese Immobilie vereint die Vorzüge einer hochwertigen Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses. Die Kombination aus prominenter Ruhelage, eigenem Zugang, großzügigem Raumangebot, privatem und kaum einsehbarem Garten mit Pool sowie einer umfangreichen Ausstattung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Leondinger Immobilienmarkt.

Besonders hervorzuheben sind die kleine Wohnanlage mit lediglich drei Einheiten, der äußerst gepflegte Gesamtzustand und die sehr geringen Betriebskosten.

Eine Immobilie für all jene, die großzügiges und hochwertiges Wohnen mit Privatsphäre und eigenem Garten in einer der besten Lagen Leondings zu schätzen wissen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.750m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.750m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.250m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap