Einfamilienhaus in Bestlage von Leonding



Objektnummer: 2287/38

Eine Immobilie von CW Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,94 m²
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	80,19 m²
Kaufpreis:	939.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christoph Wiesinger

CW Immo GmbH
Tannenweg 13
4502 Sankt Marien

H 0664 / 39 74 652

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























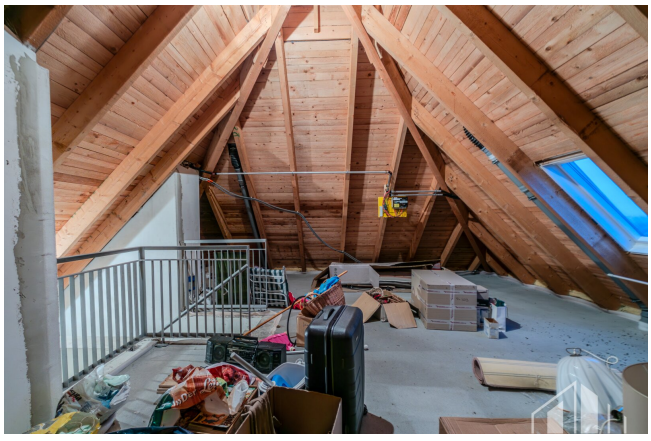













f.a.n. MicroAirtex
fan
Seelenfroh erwacht.



Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit Photovoltaikanlage und Batteriespeicher in attraktiver Wohnlage

Alpenblickstraße 82, 4060 Leonding

Ein Zuhause mit großzügigem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

In einer attraktiven Wohnlage von Leonding, im Bereich Imberg/Buchberg, befindet sich dieses Einfamilienhaus auf einem rund 480 m² großen Grundstück. Die Liegenschaft vereint ein durchdachtes Raumkonzept über mehrere Ebenen mit großzügigen Wohnbereichen, weitläufigen Terrassenflächen und einer geräumigen Garage.

Mit einer Wohnnutzfläche von rund 128,94 m², einer zusätzlichen Kellerfläche von rund 80,19 m² sowie zwei Terrassen mit insgesamt rund 65,21 m² bietet das Haus ein vielseitiges Platzangebot. Eine Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher ergänzt die Ausstattung und ermöglicht die Erzeugung und Speicherung von selbst erzeugter Energie.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, separaten Wohn- und Rückzugsbereichen sowie zusätzlichen Nutzflächen macht diese Immobilie zu einem interessanten Zuhause für Familien und all jene, die Wert auf ausreichend Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. 480 m²
- Wohnnutzfläche: ca. 128,94 m²
- Kellerfläche: ca. 80,19 m²
- Garagenfläche: ca. 35,26 m²
- Terrassenfläche Erdgeschoss: ca. 30,48 m²
- Terrassenfläche Obergeschoss: ca. 34,73 m²
- Terrassenflächen gesamt: ca. 65,21 m²

- Dachraum: ca. 57,70 m² Bodenfläche
- Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher
- Zwei Wohngeschosse und Kellergeschoss

Die Liegenschaft und ihre Ausstattung

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Kellergeschoss. Die Raumaufteilung ist so gestaltet, dass sowohl großzügige gemeinschaftliche Wohnbereiche als auch separate Rückzugs- und Arbeitsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Besonders hervorzuheben ist die Aufteilung auf zwei Wohnebenen: Während das Erdgeschoss den zentralen Lebensmittelpunkt mit Wohnküche und separatem Wohnzimmer bildet, befindet sich im Obergeschoss der private Schlaf- und Rückzugsbereich.

Die beiden Terrassen schaffen zusätzliche Freiräume und erweitern die Wohnbereiche ins Freie. Eine geräumige Garage mit rund 35,26 m² bietet darüber hinaus komfortable Park- und Abstellmöglichkeiten.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher, welche die Nutzung selbst erzeugter Energie ermöglicht.

Erdgeschoss – Großzügiger Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des täglichen Familienlebens. Die großzügige Wohnküche mit rund 29,66 m² bietet ausreichend Platz für eine komfortable Küchenlösung und einen einladenden Essbereich.

Direkt daran anschließend befindet sich das separate Wohnzimmer mit rund 20,47 m². Dieser Bereich eignet sich ideal als gemütlicher Rückzugsort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Die räumliche Trennung zwischen Wohnküche und Wohnzimmer ermöglicht eine angenehme Kombination aus gemeinschaftlichem Wohnen und einem separaten Wohnbereich.

Die weitere Raumaufteilung umfasst:

- Wohnküche mit ca. 29,66 m²
- Separates Wohnzimmer mit ca. 20,47 m²

- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet mit ca. 11,30 m²
- Diele mit ca. 8,08 m²
- Separates WC mit ca. 2,59 m²
- Abstellraum mit ca. 1,17 m²

Ein besonderes Highlight ist die direkt vom Wohnbereich erreichbare Terrasse mit rund 30,48 m². Diese bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzlandschaft, einen großzügigen Essbereich im Freien und gesellige Stunden während der warmen Jahreszeit.

Obergeschoss – Privater Rückzugsbereich mit großzügiger Dachterrasse

Das Obergeschoss ist als privater Wohn- und Schlafbereich konzipiert und bietet zwei großzügig geschnittene Zimmer.

Das Zimmer 1 verfügt über rund 26,97 m² und bietet damit vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Das zweite Zimmer mit rund 13,73 m² eignet sich hervorragend als weiteres Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich.

Die Aufteilung im Überblick:

- Zimmer 1 mit ca. 26,97 m²
- Zimmer 2 mit ca. 13,73 m²
- Schrankraum mit ca. 6,20 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC mit ca. 5,15 m²
- Flur mit ca. 3,62 m²

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Dachterrasse mit rund 34,73 m² dar. Sie bietet einen zusätzlichen privaten Außenbereich und schafft eine attraktive Erweiterung des Wohnraumes. Ob Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder gemütliche Abende – hier steht ausreichend Platz zur Verfügung, um den Außenbereich vielseitig zu gestalten.

Kellergeschoss – Zusätzliche Nutzflächen

Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot des Hauses um weitere praktische Nutzflächen. Die ausgewiesene Kellerfläche beträgt rund 80,19 m².

Garage und Außenbereiche

Die Liegenschaft verfügt über eine großzügige Garage mit rund 35,26 m², die ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Die beiden Terrassen im Erd- und Obergeschoss verfügen zusammen über eine Fläche von rund 65,21 m² und stellen einen wesentlichen Mehrwert dieser Immobilie dar. Sie ermöglichen eine vielseitige Nutzung der Außenbereiche und bieten zu unterschiedlichen Tageszeiten attraktive Möglichkeiten zum Entspannen und Verweilen.

Energieversorgung – Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die vorhandene Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher. Damit verfügt die Liegenschaft über eine zeitgemäße Möglichkeit zur Eigenstromerzeugung und Speicherung.

Der erzeugte Solarstrom kann direkt im Haushalt genutzt beziehungsweise im Batteriespeicher zwischengespeichert und zu einem späteren Zeitpunkt verbraucht werden. Dies bietet zusätzliche Flexibilität bei der Energieversorgung und ermöglicht eine teilweise Unabhängigkeit vom öffentlichen Stromnetz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap