

## Erstbezug Gartenwohnung in Leonding zum Top Preis



**Objektnummer: 3845\_323**

**Eine Immobilie von RE/MAX Select**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelmfeldstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	158,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Keller:	44,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	635.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

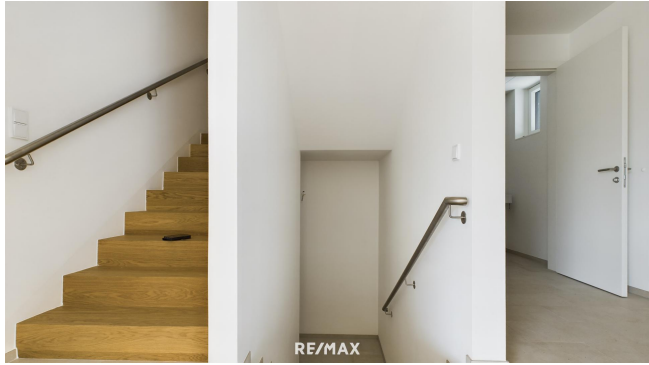
**Provisionsangabe:**

3.00 %

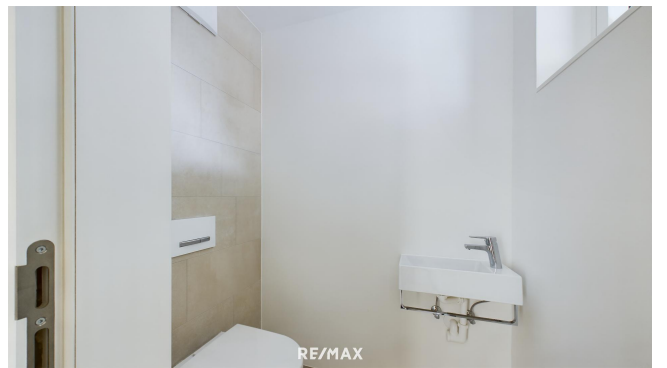
## Ihr Ansprechpartner

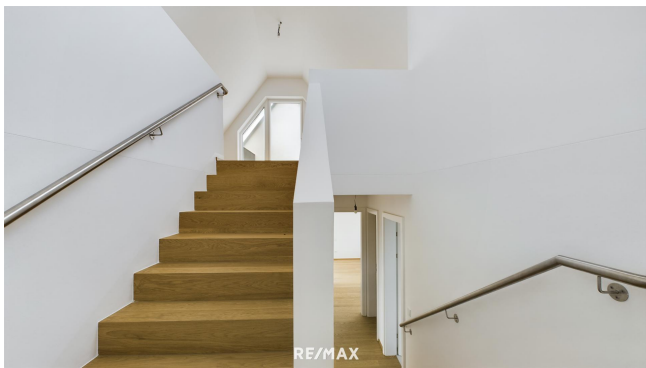


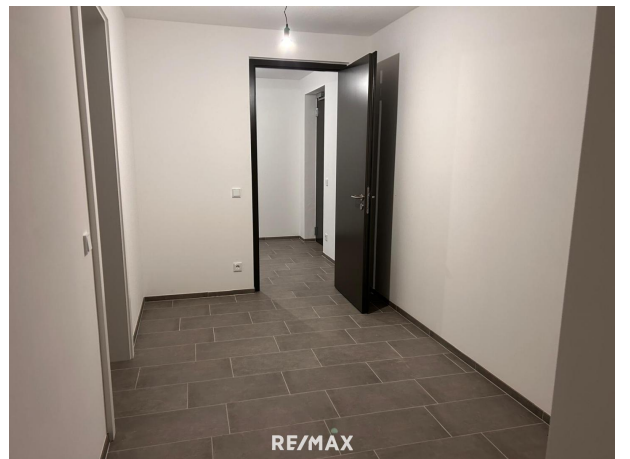
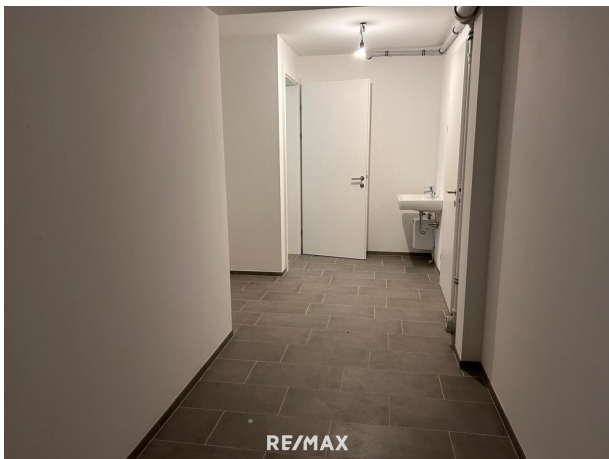
**Johannes Starrermayr**

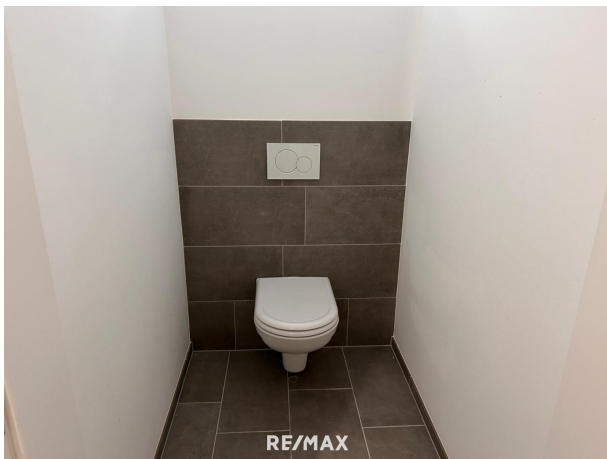












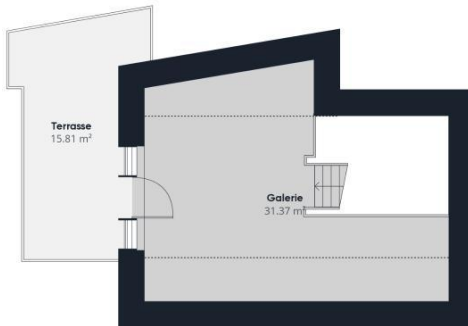




Stock 0

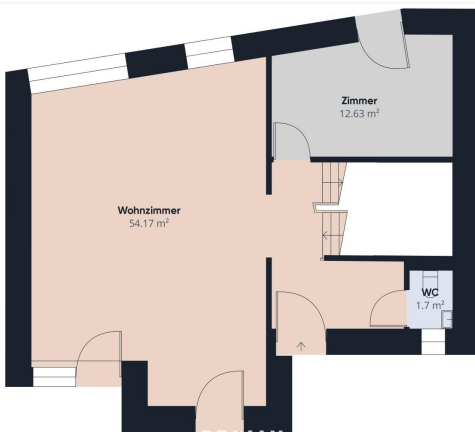


Stock 1



Stock 2

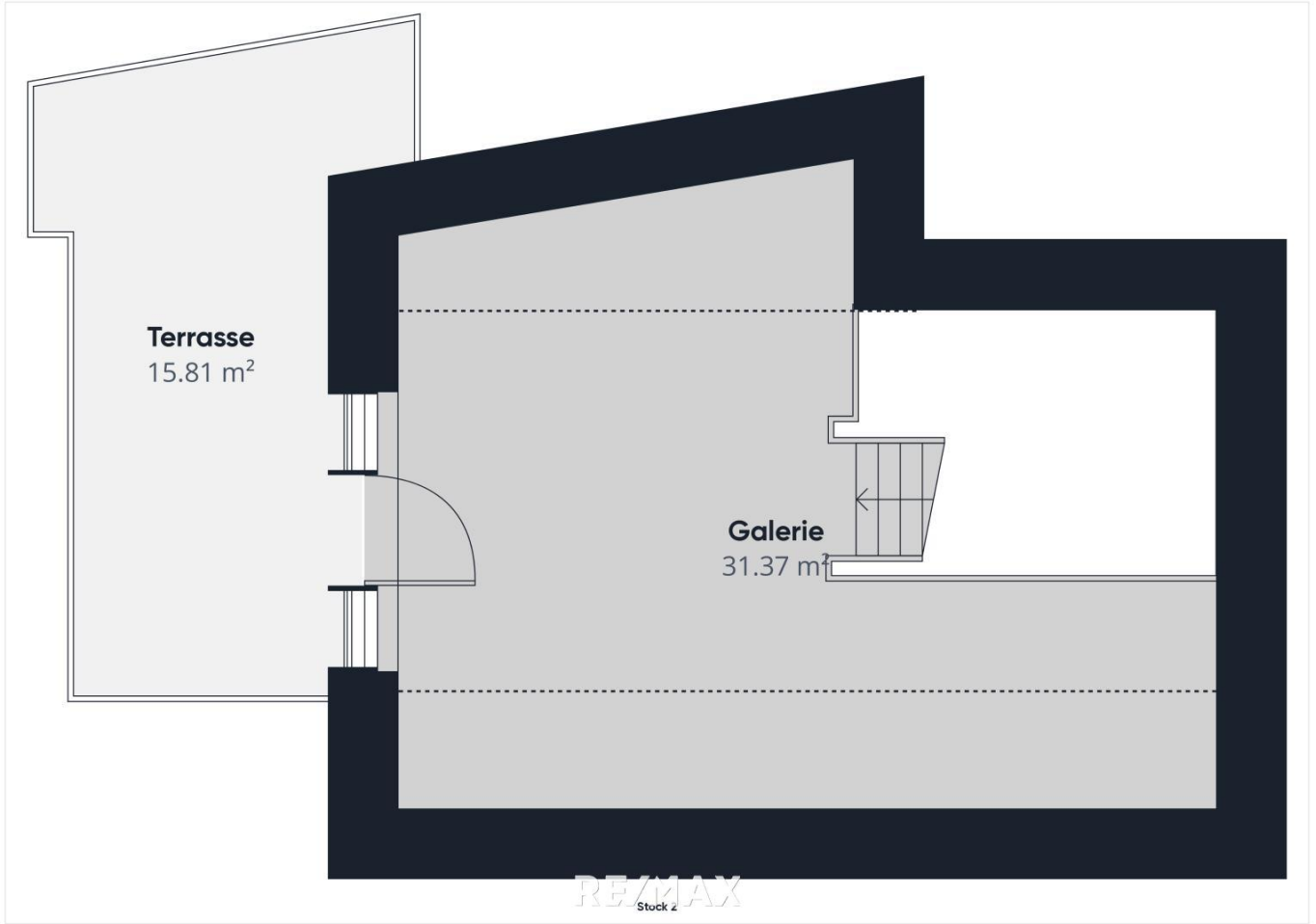
RE/MAX



RE/MAX  
Stock 0



RE/MAX  
Stock 1



RE/MAX  
Stock 2

## Objektbeschreibung

Top Haus zum Top Preis Dieses Reihenhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup>, mehrere Terrassenflächen sowie einen Eigengarten. Die Highlights: \* 158m<sup>2</sup> Wohnfläche ( 4 Schlafzimmer) \* Tiefgaragenstellplatz mit direkten Zugang ins Haus \* großer Kellerbereich \* Raumkühlung \* Fußbodenheizung mit Solewärmepumpe \*Erstbezug Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn-Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>. Vom Wohnzimmer gelangen Sie über den Terrassenbereich in den Eigengarten. Weiters befindet sich im Erdgeschoss das Büro/Gästezimmer, WC, Garderobe, ein weiterer Terrassenbereich und der Ausgang in den Vorgarten. Über die Treppe im Vorraum gelangen Sie in das 1. Obergeschoss in welchem sich das Schlafzimmer inkl. Balkon bzw. Terrassenbereich, 2 Kinderzimmer, ein großzügiges Badezimmer inkl. Dusche/Badewanne, WC und Vorraum befindet. Über eine weitere Treppe gelangen Sie ins 2. Obergeschoss und der damit verbundenen ca. 23m<sup>2</sup> großen Galerie samt großzügigen Balkon. Der Kellerbereich mit ca. 44,88 m<sup>2</sup> ist über den Stiegenbereich im Haus und zusätzlich über die Tiefgarage erreichbar, bietet genügend Platz und ist mit einem Wasseranschluss sowie einem WC ausgestattet. Der gesamte Wohnbereich überzeugt durch ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumkonzept und bietet genügend Platz für die gesamte Familie. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels zentraler Solewärmepumpe über Fußbodenheizung. Schlaf und Wohnräume sind einzeln über Raumthermostate regelbar. Ein besonderes Highlight ist die Raumkühlung der einzelnen Räume welche ebenfalls mittels zentraler Solewärmepumpe über die Decke regelbar ist sowie die generell hochwertige Ausstattung samt dem Eigengarten und den Außenflächen. Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 41.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
:  
Faktor Gesamterwärmungsenergieeffizienz: 0.62  
Klasse Gesamterwärmungsenergieeffizienz: A+