

## 2-Familien-Wohnhaus Leonding/Zentrumslage



Außenansicht Süd-West

**Objektnummer: 0004003692**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1980, 2002, lfd. Sanierungen zuletzt 2022
<b>Wohnfläche:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thomas Kraushofer**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

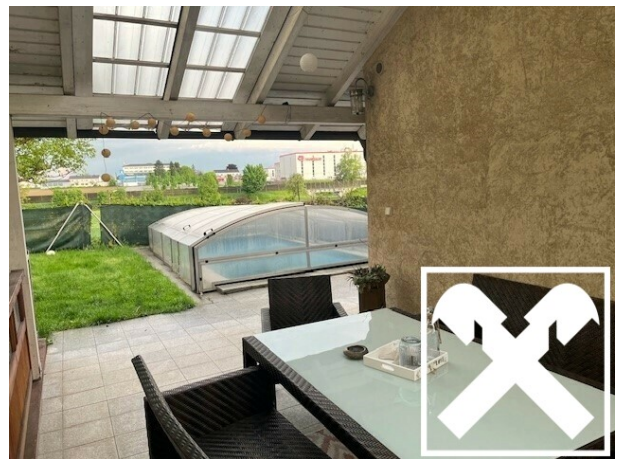
T +43 50 6596 8002 8002  
H +43 676 8141 8010

















**Rafflisen Immobilien**

**SIE MÖCHTEN  
IHRE IMMOBILIE  
VERKAUFEN ODER  
VERMIETEN?**



**Ing. Mag. Thomas Kraushofer**  
Goethestraße 63, 4520 Pöchlarn  
T +43 676 8141 1000  
E kraushofer@rafflisen-immobilien.at

**www.rafflisen-immobilien.at**



## Objektbeschreibung

Leonding - Zentrumslage. Nur ca. 500 m südlich vom Stadtplatz.

Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, etc. alles bequem fußläufig erreichbar.

Bus- und LILLO-Haltestelle ebenso in unmittelbarer Nähe.

Bahnhof Leonding in ca. 800 m Entfernung.

Rasch und bequem mit den Öffis unterwegs und erreichbar ohne Stau.

Absolut familienfreundlich !

Unverbaubare Aussicht, da unmittelbar an Grünland angrenzend.

Süd-Ost-Ausrichtung.

Nur wenige Häuser in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Derzeit als Wohnhaus für 2 Familien ausgerichtet. D.h. 2 komplette, getrennt voneinander begehbare Wohnungen (jeweils mit eigenem Bad, Küche, etc.) vorhanden.

Nicht barrierefrei.

Ursprüngliches Baujahr 1973. Aufstockung und Umbau im Jahr 2000.

- Gasheizung - Therme/Brennwertgerät (erst 3 Jahre alt !)
- Solaranlage
- offener Kaminofen zusätzlich in jedem Wohnzimmer vorhanden
- Wintergarten und überdachter Sitzplatz
- Schwimmbad mit Überdachung
- 2 Einzelgaragen
- Pflegeleichter Garten

Gute Gelegenheit für all jene die nicht selbst bauen wollen.

Ab sofort verfügbar.