

**Erstklassige, sonnige Ruhelage - 923 m<sup>2</sup> Grund samt  
Wohnhaus mit Einliegerwohnung**



Traumgarten

**Objektnummer: 2486\_920**

**Eine Immobilie von RE/MAX One in Steyr**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	296,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,32
<b>Kaufpreis:</b>	597.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gertrude Lehner**

RE/MAX One in Steyr  
Marienstraße 1  
4400 Steyr











## Objektbeschreibung

Ein-/Zweifamilienwohnhaus in erstklassiger, sonniger Ruhelage! Die 176 m<sup>2</sup> große Liegenschaft mit praktischer Einliegerwohnung liegt in einer ruhigen Siedlung im Leondinger Stadtteil Berg auf einem 923 m<sup>2</sup> großen Grundstück. **Hervorzuheben ist die Nähe zur Landeshauptstadt Linz, denn Sie erreichen in ca. 20 min mit dem Fahrrad, in 30 min mit dem Bus und in 10 Minuten (4 km) mit dem PKW die Altstadt!** Der liebevoll gestaltete und eingezäunte Garten, der verschiedene englische Rosensorten und ein Biotop umfasst, ist eine wahre Augenweide und bietet eine Oase der Ruhe. Ein weiteres Highlight ist der eigene Brauchwasserbrunnen sowie der prächtige Baumbestand, der im Sommer angenehmen Schatten spendet. Über drei Ebenen erstreckt sich die größtenteils in der ursprünglichen Ausführung belassene Liegenschaft. Im Erdgeschoß bietet die 128 m<sup>2</sup> große Hauptwohnung eine geräumige Wohnküche, ein 36 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Zugang zur großen Terrasse und dem sonnigen Garten, ein weiteres Zimmer und eine Toilette. In der Diele befindet sich der Aufgang in den ersten Stock, wo sich zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC befinden. Die 48 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung im ersten Stock ist über eine Treppe im Windfang neben dem Hauseingang erreichbar. Diese verfügt über einen Vorraum, ein Wohn-/Esszimmer mit Balkonausgang und Kochnische, ein Schlafzimmer mit Balkonzugang sowie ein Badezimmer mit WC. Beide Einheiten im ersten Stock sind durch eine Tür miteinander verbunden. Der 90 m<sup>2</sup> große Keller ist sowohl über die Hauptwohnung als auch über einen Gartenzugang begehbar und umfasst neben dem großen Hobbyraum einen Heizraum, eine Waschküche und zwei Lagerräume. Mit der 30 m<sup>2</sup> großen Doppelgarage und den zwei bis drei Abstellplätzen davor ist auch für Ihren Fuhrpark bestens gesorgt. Dank der derzeitigen Fördermöglichkeiten ist jetzt der ideale Zeitpunkt, um diese Liegenschaft zu erwerben und nach Ihren Wünschen zu gestalten! Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses in erstklassiger Lage und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Auf Wunsch unterstütze ich Sie gerne bei der Finanzierung! **ab 1.10.2024 - Fixzinssatz für 5 Jahre - 2,95 %!** Angeboten um: € 597.500,-- Kaufnebenkosten bei dringendem Wohnbedürfnis dzt. ca. 8,2 % vom tatsächlichen Kaufpreis, das sind: Notar; Makler 3,6 % incl. 20 % Ust; Grunderwerbssteuer 3,5 %; Grundbuchseintrag bis € 500.000,-- frei - drüber 1,1 %; (Seit 1. April 2024 gilt die \*temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis) Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten samt Anschrift bearbeiten werden.

GERTRUDE LEHNER Remax One in Steyr Neuschönau Mobil: 0664/53 16 460 Gebiet: Steyr-Stadt und Steyr-Land Staatlich geprüfte Immobilienmaklerin; seit 2002 im Remax Netzwerk tätig; zähle seit Jahren zu den 10 Besten der österreichischen Remax-Makler. Profitieren Sie von meinem Engagement und meiner jahrelangen Erfahrung. Ich garantierte Ihnen Seriosität und höchstmöglichen Einsatz. Über ein kostenfreies Beratungsgespräch mit Ihnen freue ich mich sehr, denn meine Kompetenz und Marktkenntnis bringe ich gerne zum Wohle meiner Kunden ein.