

## **Haus mit 2 Wohneinheiten und Garten**



Außenansicht

**Objektnummer: 1033\_25596**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 275,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,12
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Haus mit viel Platz, indem Sie Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche realisieren können? Dann sind Sie hier genau richtig! Die ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich auf EG und OG wie folgt auf: EG - Vorraum - Bad inkl. Badewanne und WC - Küche - Wohnzimmer - Schlafzimmer OG - Vorraum - Bad inkl. Badewanne und WC - Küche - Esszimmer - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Zimmer Außerdem ist dieses Objekt voll unterkellert. Das Kellergeschoss bietet enorm viel Platz, um Dinge zu verstauen, zu lagern oder möglicherweise eine kleine Werkstatt einzurichten. Vor allem das Erdgeschoss eignet sich sehr gut für Bastler und Handwerker, denn hier herrscht enormes Potential, um Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen und die einzelnen Räume je nach Bedarf und Wunsch zu gestalten. Das Obergeschoss ist teilweise möbliert bzw. ist dieses auch mit einer Küche ausgestattet. Auch hier gibt es genug Möglichkeiten eigene Vorstellungen umzusetzen bzw. zu realisieren. Von hier aus haben Sie auch Zugang auf die großzügige Terrasse, auf der Sie gemütliche Stunden mit Ihren Liebsten verbringen können. Zusätzlich ist auch eine Doppelgarage Teil des Objekts, die Platz für 2 Autos bietet. Da sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, wäre eine eventuelle Neubebauung eine weitere Option dieses tolle Grundstück zu nutzen. Wir weisen darauf hin, dass sich das Grundstück in einer geogenen Risikozone befindet. Für nähere Informationen wird die Erstellung eines Bodengutachtens empfohlen. Lage: Die Immobilie punktet zweifelsohne mit der tollen Lage. Leonding ist die viertgrößte Stadt in Oberösterreich und zeichnet sich durch eine tolle Infrastruktur aber auch viele grüne Stadtteile aus. Sowohl Nahversorger, als auch Bäckereien, Ärzte, Kindergarten und Schulen befinden sich direkt um die Ecke. Die Plus City lädt zu Shopping, kulinarischen Genüssen, Kino und zahlreichen Events ein und ist in nur ca. 10 Minuten mit dem Auto oder einfach mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht. Auch die Linzer Landstraße ist öffentlich gut erreichbar. Für optimale Freizeitgestaltung ist ebenso u.a. durch umliegende Spielplätze, einem Minigolfplatz und der Tips Arena bzw. der Raiffeisen Arena gesorgt. Die jährlichen Gemeinkosten für Grundsteuer und Müll belaufen sich auf etwa € 559,98. Diese Kosten teilen sich im Quartal wie folgt auf: - Grundsteuer B: ca. € 64,04 - Abfallgrundgebühr ca. € 45,00 + 10% USt. - Abfallgebühr: ca. € 24,05 + 10% USt. Verwirklichen Sie hier Ihr Projekt und lassen Sie Ihre Fantasie spielen - vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwär 275.0 k  
mebedarWh/(m<sup>2</sup>a  
f:           )  
Klasse G  
Heizwär

mebedar  
f:  
Faktor G3.12  
esamten  
ergieeffi  
zienz:  
Klasse E  
Faktor G  
esamten  
ergieeffi  
zienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.