

Vierkanthof in Stadtlage - Leonding zu Kaufen - historische Substanz mit Potential!



Vierkanthof in Stadtlage - Leonding

Objektnummer: 3792_409

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

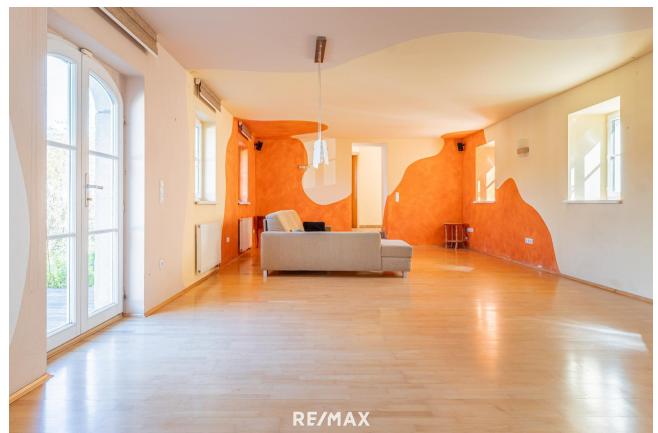
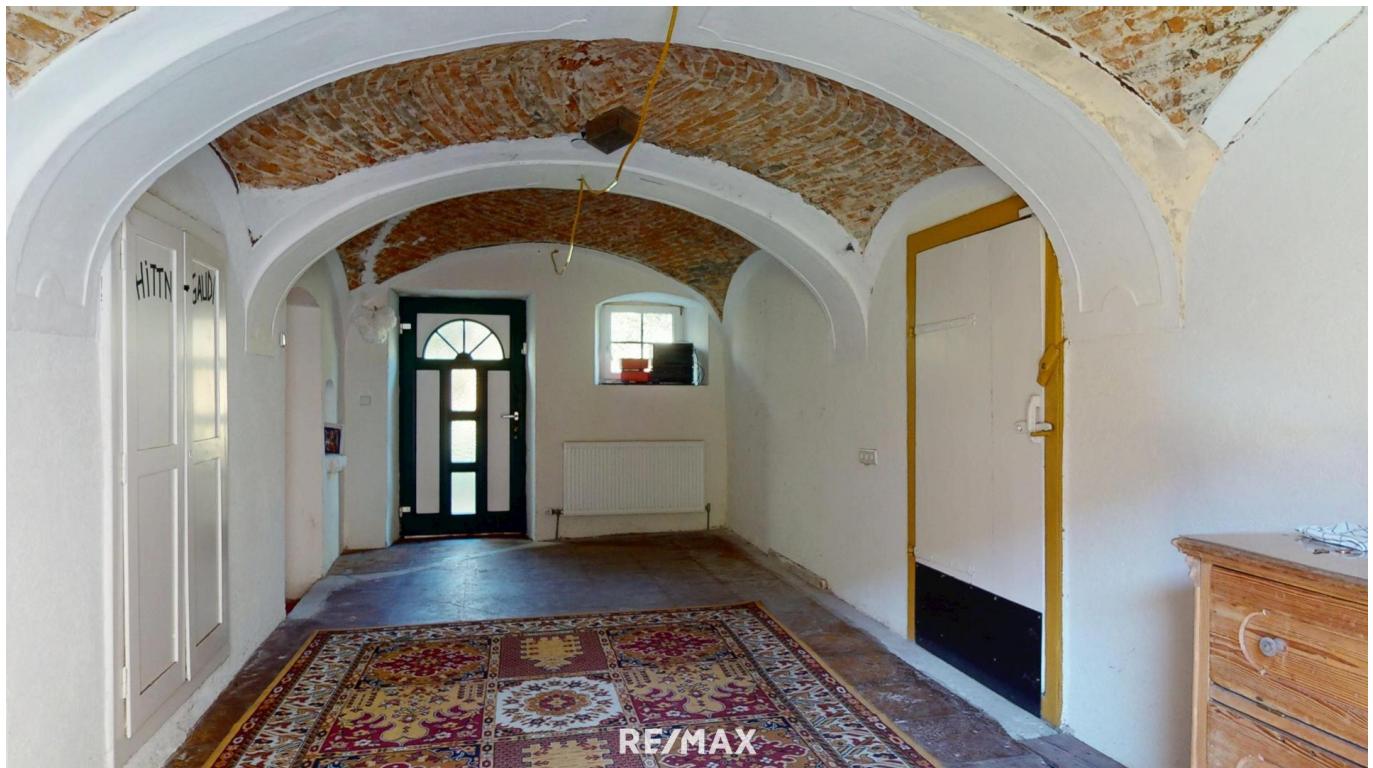
Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	ca. 1824
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	203,00 m ²
Nutzfläche:	786,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	32
Stellplätze:	6
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 253,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Walter Wimmer

RE/MAX Panorama
Jägerweg 2
4052 Ansfelden











Objektbeschreibung

[Hier gehts zum 3D-Rundgang](#)

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

Vierkanthof in Stadtlage - Leonding zu verkaufen - historische Substanz mit Potenzial!

Key Facts:

- Ca. 160 m² Wohnfläche, erweiterbar um ca. 47 m²
- Großzügiger offener Wohn- Essbereich mit Küche
- 4 Zimmer + Bad mit Badewanne und Dusche + separates WC, große Terrasse
- Erweiterungsmöglichkeit im 1. OG
- Einliegerwohnung (43 m²) mit eigenem Zugang, darüber ein Partyraum
- Großer Innenhof
- Wirtschaftstrakt: Garage, Werkstatt, Gewölbekeller und weitere Räumlichkeiten
- Großer Garten mit Salzwasser-Pool

Dieses traditionelle Anwesen aus dem Jahr 1824 bietet viel Potential und Nutzungsmöglichkeiten in einer begehrten Stadtlage in Alharting-Leonding.

Wohneinheit mit ca. 160 m² Wohnfläche

Der zentrale Vorraum im Gewölbestil bildet den einladenden Zugang zu den Wohnräumen im Erdgeschoss. Der große Wohn-Essbereich mit integrierter Küche ist der Mittelpunkt der Wohnung und zeichnet sich durch viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre aus. Hier lässt sich sowohl ein gemütliches Familienleben als auch geselliges Beisammensein mit Freunden genießen.

Insgesamt stehen vier vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung – perfekt als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, die man unterschiedlich nutzen kann.

Der begehbarer Kleiderschrank sorgt für zusätzlichen Stauraum und erleichtert den Alltag. Das große Badezimmer ist mit sowohl einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet, was für Komfort und Flexibilität sorgt. Die separate Toilette und der praktische Abstellraum runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Mit hochwertigen Parkettböden in den Wohnräumen und Fliesen im Vorraum- und Nassbereich kombiniert dieser Wohntrakt sowohl Stil als auch Praktikabilität, was ihn zu einem idealen Ort für Familien und Menschen, die Wert auf Komfort und ein gutes Wohnklima legen, macht.

Ein weiteres Highlight ist die 32 m² große Holzterrasse in Südwestlage.

Eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit im 1. OG von ca. 47 m² ist vorhanden.

Der Hauptwohntrakt im Erdgeschoss wurde 1998 umfassend generalsaniert. Die Außenmauern mit 38er Hohllochziegel erneuert und die Steinmauern hofseitig teilweise belassen. Dabei wurden ein Vollwärmeschutz angebracht, eine moderne Fußbodenheizung installiert sowie die Heizungsanlage mit einem Holzvergaser, einer Gasheizung und zwei Pufferspeichern erneuert.

Alle Fenster (Kunststoff, 2-Scheiben Isolierglas), Strom – und Wasserleitungen erneuert und eine Solaranlage installiert, 2011 wurde das Dach teilw. erneuert.

Einliegerwohnung

Die 43 m² große renovierungsbedürftige Einliegerwohnung im nördlichen Wohntrakt des Bauernhauses stellt eine interessante Möglichkeit dar, die bestehende Immobilie optimal zu nutzen.

Im 1.OG oberhalb der Einliegerwohnung befindet sich der 45 m² renovierungsbedürftiger Partyraum.

Innenhof

Die teilweise Begrünung sorgt für ein harmonisches Ambiente und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie gesellige Zusammenkünfte, Grillen oder einfach nur zu entspannen.

Wirtschaftstrakt

Im Wirtschaftstrakt befindet sich eine große Garage sowie eine Werkstatt, von der Sie in den Gewölbekeller gelangen. Ein Heizraum und ein Stadl, eine Freifläche und darüber ein Heuboden.

Garten

Der große Garten rund um den Bauernhof ist ideal für Gartenliebhaber und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Er ist eingezäunt wobei im südlichen Bereich sich die größte Gartenfläche mit einem Pool (Salzwasser) befindet, der renovierungsbedürftig ist.

Lage & Infrastruktur:

Der Hof befindet sich in Alharting-Leonding, einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe, ideal für Familien, Naturliebhaber oder Investoren.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt HWB:253,4 kWh/m²a, (G) fGEE: 2,49 (D)

Doppelmakler:

Wir werden als Immobilienmakler Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Nebenkosten:

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbucheintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Haftungserklärung zum Inserat:

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. 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, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 253.4 kWh/(m²a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 2.49

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

mtenergieeffizienz: