

Intelligent aufgeteilte Wohnung in bester Lage!



Wohnzimmer

Objektnummer: 1033_25930

Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	ca. 1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	73,87 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	279.950,00 €
Provisionsangabe:	

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 einer intelligent aufgeteilten Wohnung in absoluter Leondinger Bestlage? Dann könnten Sie hier genau richtig sein!

Die Wohnung überzeugt durch eine perfekte Raumaufteilung, hochwertige Details und ein durchdachtes Wohnkonzept. Der Grundriss vermittelt das Gefühl einer viel größeren Fläche – hier wurde jeder Quadratmeter clever genutzt.

Die Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 73,87 m²
- Zimmer: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)
- Zusätzlich: verglaste Loggia, Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne & Dusche
- Zustand: sehr gut, liebevoll gepflegt
- Heizung: Zentralheizung mit Gas
- Baujahr Haus: ca. 1974 – Top in Schuss! Renoviert und gewartet.
- Möbliert: teilweise
- Hausgemeinschaft: nur 3 Parteien im Eingang – maximale Privatsphäre!

Die Aufteilung der Wohnfläche von ca. 73,87 m² und ist wie folgt:

- Flur
- Küche (Einbauküche inkl.) mit Zugang zur verglasten Loggia
- WC separat
- Bad mit Whirlpool-Badewanne und Dusche
- Wohnzimmer mit Zugang zur verglasten Loggia
- Verglaste und offenbare Loggia für ganzjährige Nutzung des Raums
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

Der helle und offene Wohn-/Essbereich ist mit Sicherheit eines der Highlights. Durch die großen Fenster lädt dieser lichtdurchflutete Raum zum Wohlfühlen ein. Von hier aus haben Sie Zugang auf die verglaste Loggia. Hier können Sie es sich gemütlich machen und den Blick nach draußen genießen. Durch einfaches Aufschieben der Elemente kann dieser tolle Raum ganzjährig genutzt werden und im Sommer die Natur noch näher bringen. (Nutzung des Raums als Balkon da die Elemente vollständig geöffnet werden können!)

Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz, um hier kulinarische Highlights zu zaubern.

Das Bad inkl. Dusche und großer Whirlpool-Badewanne ist ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Ihre Wellnessoase in den eigenen vier Wänden.

Lage:

Die Immobilie punktet zweifelsohne mit der tollen Lage. Leonding, die grüne Stadt vor den Toren Linz, zeichnet sich durch eine tolle Infrastruktur und dennoch ruhige Stadtteile aus. Nahversorger, Bäckereien, Ärzte, Krabbelstuben, Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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.

Da die Wohnung direkt an der Stadtgrenze zu Linz, liegt, sind auch die Linzer Landstraße sowie der Linzer Hauptplatz nur ca. 3km entfernt und schnell erreicht.

Für optimale Freizeitgestaltung ist u.a. durch umliegende Spielplätze, einem Minigolfplatz, dem botanischen Garten der Stadt Linz, und der Tips Arena bzw. der Raiffeisen Arena gesorgt. Haltestellen der Linz AG – Linz Linien befinden sich ums Eck und sind in wenigen Schritten erreichbar.

Gegenüber der Immobilie mit direktem Blick von der Loggia aus befindet sich der Erholungs- & Natur-Stadtpark Freinberg der Stadt Linz, welcher zu Spaziergängen und abendlichen Sonnenuntergängen einlädt.

Eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und städtischer Infrastruktur.

Das gewisse Extra:

Vor rund drei Jahren hat sich der Eigentümer mit viel Herzblut und Liebe zum Detail diesem Zuhause gewidmet. Ihr Vorteil ist: Möbel reinstellen, einziehen, Koffer auspacken –und genießen!

Der Eigentümer gibt dieses liebevoll gepflegte Zuhause nur schweren Herzens ab. Nutzen Sie die Chance, sich hier selbst zu verwirklichen!

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns, um sich selbst von dieser tollen Gelegenheit ein Bild zu machen.

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:

Heizwärme 60.0
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Hei C
zwärmebed
arf:
Faktor Ges 1.11
amtenergie

effizienz:
Klasse C
Faktor Gesamtenergie
effizienz:

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