# ***Super geschnittene 3- Zimmerwohnung mit Grünblick in ruhiger Lage von Bad Leonfelden!***

Hausansicht

**Objektnummer: 3828_532**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4190 Bad Leonfelden |
| **Baujahr:** | ca. 1988 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 78,09 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 75,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,33 |
| **Kaufpreis:** | 224.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Bettina Krammer**

REMAX Joy in Gallneukirchen
Hauptstraße 32
4210 Gallneukirchen

H +43 664 38 68 215

RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Landleben genießen! - Raus aus der Stadt!
***Super aufgeteilte 3 Zimmerwohnung in ruhiger und schöner Aussichtslage***

In der schönen Mühlviertler Stadtgemeinde Bad Leonfelden, nur einige Gehminuten vom Hauptplatz entfernt, befindet sich die angebotene 3-Zimmer-Wohnung im perfekten Zustand nur mehr zum einziehen!
Die helle und mit einer geräumigen Küche ausgestattete Wohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche ist im 1. Stock eines modernen Wohnobjektes in zentraler und ruhiger Lage von Bad Leonfelden situiert.

Die Wohnung gliedert sich in eine großzügige Diele, ein Wohnzimmer mit Zugang zur großen, verglasten Loggia, eine Küche mit Essplatz, ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, ein Bad mit Badewanne, eine extra Toilette sowie einen Abstellraum mit Regalen. Sämtliche Räume sind bereits mit Vollholzschränken und Kommoden ausgestattet, die wertvollen Stauraum bieten.

Von der geräumigen Diele aus sind die Küche und das Wohnzimmer der Wohnung begehbar. Eine geräumige Küche steht für Ihre Kochkünste bereit, der gemütliche Essplatz bietet ausreichend Platz für Sie und Ihre Gäste.

Die Loggia/Balkon mit ca. 8 m² ist rundum verglast und somit auch ideal windgeschützt. Die Glasschiebeelemente können je nach Bedarf aber auch geöffnet werden. Hier können Sie Ausblicke in die wunderbare Hügellandschaft des Mühlviertels genießen und gemütliche Stunden mit Ihren Freunden verbringen oder einfach nur mit einem guten Buch entspannen.

Zur Wohnung gehört auch eine eigene GARAGE mit Stromanschluss. Zusätzlich bieten dem Objekt zugeordnete KFZ-Stellplätze weitere Parkmöglichkeiten direkt vor dem Wohnhaus.

Das Kellerabteil bietet viel Platz für Lagerzwecke und verfügt über einen Stromanschluss. Selbstverständlich verfügt das Objekt über eine Gegensprechanlage, Außenbeleuchtung und allgemeine Räume wie Fahrradraum und Müllraum.

Das HIGHLIGHT des Objektes ist die schöne und ruhige Gartenanlage mit einem tollen Spielplatz für Ihre Kinder und Wäschespinne für Ihre frische Wäsche. Eine gemütliche Sitzgelegenheit für gesellige Plaudereien unter Nachbarn befindet sich ebenfalls im Garten.

Die Lage der Wohnung ist höchst attraktiv - das Wohnen im sehr beliebten Stadtteil von Bad Leonfelden bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in unmittelbarer Umgebung und lässt Urlaubsgefühle aufkommen.

Auch verkehrstechnisch ist die Wohnung durch die sehr gute Anbindung perfekt gelegen, Sie

erreichen Linz in ca. 20 Minuten.
Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, die Busverbindung ist ideal im Halbstundentakt nach Linz.

RAUMAUFTEILUNG:
* Küche 12,11 m²
* Wohnzimmer 20,93 m²
* Schlafzimmer 14,24 m²
* Arbeits- od. Kinderzimmer 11,70 m²
* Badezimmer 4,58 m²
* WC 1,96 m²
* Abstellraum 2,07 m²
* Vorraum 6,98 m²
* Flur 3,52 m²
* LOGGIA 8,02 m²

GUT ZU WISSEN:
* sehr gut geschnittene Wohnung
* große Gartenanlage vor dem Objekt
* Küche inkl. Geräte
* Parkettböden
* Jalousien
* SAT-Anlage gemeinschaftlich
* Kabelanschluss möglich (Liwest)
* Gegensprechanlage
* Grünblick
* Garage
* Rücklagenstand 31.12.2023: Euro 200.323,00

FREIZEIT UND KULTUR:
* Schigebiet Sternstein
* zahlreiche Wanderwege
* ansprechende Radrouten
* Musicalsommer
* Schmankerlwirte
* Moorland
* Moldaustausee
* erholsame Wälder
* Kraftplätze

BILDUNG UND SOZIALES:
* Kindergarten ca. 723 m
* Volksschule ca. 584 m
* Hauptschule ca. 627 m

* Tourismusschule/Realgymnasium ca. 389 m
* Supermarkt ca. 300 m
* Apotheke ca. 600 m
* Bäcker ca. 488 m
* Zahnarzt ca. 463 m
* Friseur ca. 523 m
* Fleischhauer ca. 489 m
* Bank ca. 462 m
* Krankenhaus Freistadt ca. 17,7 km

UMGEBUNG:
* Busverbindung ca. 261 m
* Linz ca. 27 km
* Freistadt ca. 17,7 km
* Flughafen Hörsching ca. 42,7 km
* Wels ca. 57,6 km
* Salzburg ca. 163 km
* Wien ca. 209 km

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, welche in grüner Ruhelage wohnen möchten und gleichzeitig die Annehmlichkeiten von Bad Leonfelden genießen wollen.

Nähere Informationen zur Stadtgemeinde BAD LEONFELDEN:

Die gute Infrastruktur und die ländliche Umgebung macht Bad Leonfelden zu einem lebenswerten Ort.
Cafe, Gastronomie, Ärzte, Apotheke und Banken finden Sie am Hauptplatz. Die großen Lebensmittelmärkte sind am Stadtrand. Das Bildungsangebot umfasst Kindergärten, Volks- und Mittelschule, eine Polytechnische Schule, eine Landesmusikschule sowie eine Tourismusschule und ein Bundes-Oberstufenrealgymnasium.

Am Sternstein, der Hausberg der Leonfeldener (3 km entfernt), befindet sich ein kleines oberösterreichisches Familienschigebiet, das zum Schifahren einlädt. Zusätzlich bestehen drei Langlaufloipen, die im Sommer als Wanderwege genutzt werden.

Auch zum „Seele baumeln lassen" ist die Umgebung von Bad Leonfelden ideal.
Höhenlage, Moor, Wald, Wiesen, Luft- und Wasserqualität verbunden mit medizinischer Kompetenz sowie Hotellerie auf 4-Stern-Niveau machen Bad Leonfelden zu einem modernen Kur- und Wellessort.

Bekannt ist Bad Leonfelden auch für die Lebzelterei Kastner. Die köstlichen Produkte sind österreichweit im Handel. Die Fa. Kapl Bau und die Fa. Hochreiter sind renommierte Betriebe und Arbeitgeber.

Ein Schulmuseum, eine Blaudruckerei sowie der jährlich stattfindende Musicalsommer sind Beispiele für die kulturellen Highlights der lebenswerten Stadt.

Für mehr Informationen, Tipps und Besonderheiten zur Stadt sowie zu Ausflugszielen in der Umgebung besuchen Sie die Homepage: www.badleonfelden.at

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin!
Ich freue mich auf IHREN Anruf!
Frau Bettina Krammer unter +43 664 38 68 215

Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.
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. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.
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 frei bleibend.
Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 75.4 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | C |
| Faktor Gesamtenergie | 1.33 |

effizienz: Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: