

## Eigentumswohnung mit Schrebergarten



Außenansicht

**Objektnummer: 0004005905**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	228.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,90 €
<b>Heizkosten:</b>	83,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Affenzeller**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 9962  
H +43 676 8141 9597









# Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Gartenoption in ruhiger Lage von Leonding

Diese ca. 80 m<sup>2</sup> große, gut geschnittene Wohnung befindet sich in einer angenehmen und ruhigen Wohngegend in Leonding und bietet alles, was man sich zum Wohlfühlen wünscht.

## Highlights der Wohnung:

- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helle und freundliche Räume
- Küche im Preis inkludiert
- Ruhige, grüne Lage mit guter Anbindung
- Option auf einen Schrebergarten mit Hütte

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, einen liebevoll angelegten Garten mit einer praktischen Gartenhütte zu übernehmen. Dieser Schrebergarten ist derzeit gepachtet, der bestehende Pachtvertrag kann bei Interesse übernommen werden – ideal für alle, die sich ein kleines grünes Refugium wünschen, ohne sich dauerhaft an einen Kauf zu binden.

Ob als Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag, zum Gärtnern oder für entspannte Stunden im Freien – dieser Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Bei der Wohnanlage wird 2026 das Dach saniert. Die Kosten für diese Einheit werden mit ca. EUR 10.000,- geschätzt und sind im Kaufpreis nicht berücksichtigt.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen, dennoch gut angebundenen Wohnsiedlung in Leonding. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung ein.

## Fazit:

Diese gemütliche Wohnung bietet nicht nur eine ruhige Wohnlage, sondern auch die seltene

Gelegenheit, einen nahegelegenen Garten mit Gartenhütte zu pachten. Ideal für alle, die sich einen privaten Rückzugsort im Grünen wünschen