

# **Wohnen über der Nebelgrenze - gemütliche Wohnung in der Kurstadt Bad Leonfelden**



Küche

**Objektnummer: 0004006372**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4190 Bad Leonfelden
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Wohnfläche:</b>	79,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,01 €
<b>Heizkosten:</b>	130,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elke Heinzl**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 9590









## Symbolplan



# Objektbeschreibung

## **Wohnen über der Nebelgrenze!**

Die gemütliche Wohnung am Rande der Kurstadt Bad Leonfelden, bietet bei einer Wohnnutzfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> zzgl. Loggia mit ca. 5,78 m<sup>2</sup> eine großzügige Raumauflteilung und punktet mit einer tollen Aussicht ins Grüne!

Durch die relativ zentrale Lage sind alle Dinge des täglichen Bedarfs sehr gut fußläufig erreichbar, nur wenige Gehminuten ins Zentrum.

Bad Leonfelden bietet mit Nahversorgern, Kindergarten, Schulen, Ärzten, Apotheken uvm. eine sehr gute Infrastruktur und auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Das Gebäude wurde 1983 in Ziegelmassivbauweise errichtet; im Jahr 2015 gab es eine thermische Sanierung (Fenster, Dach, Keller- und obere Geschossdecke, Fassade, Balkone). Zudem wurde 2022 der Balkon neu abgedichtet und gefliest.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG, ohne Lift und ist daher nicht barrierefrei.

*Neugierig?*

*Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen sich selbst ein Bild!*