

## Attraktive Eigentumswohnung in Leonding Natur- und Stadtnah!



Attraktive Eigentumswohnung in Leonding

**Objektnummer: 3792\_470**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

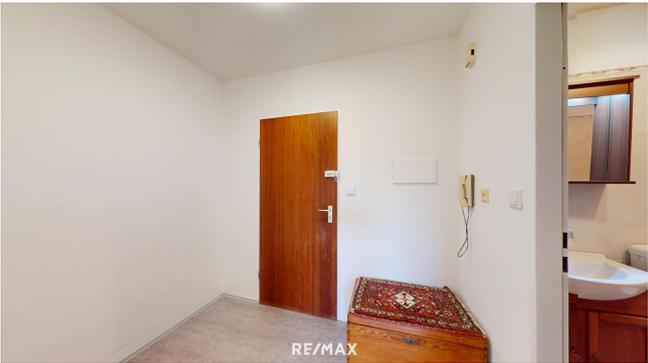
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Walter Wimmer**





# Objektbeschreibung

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

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

Attraktive Eigentumswohnung in Leonding Natur - und Stadtnah!

Das Objekt in aller Kürze:

- Wohnfläche von ca. 37 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon ca. 7 m<sup>2</sup>
- Wohn- Schlafbereich
- Separate Küche
- Bad (Badewanne) mit WC
- PKW-Abstellplatz
- Kellerabteil

Diese Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1974 und liegt im 1. Stock eines Mehrparteienhauses und hat eine Wohnfläche von ca. 37 m<sup>2</sup>.

Sie verfügt über einen geräumigen Vorraum, von dem Sie direkt in das Bad mit WC und den großen Wohn-Schlafbereich gelangen. Vom Wohnbereich erreichen Sie die separate Küche und den westlich ausgerichteten Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>). Das Bad mit WC ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. In der komplett eingerichteten Küchenzeile befindet sich ein Ceranfeld, Backrohr, Kühl-Gefrier-Kombination und ein Geschirrspüler. Der Wohnung ist im Keller ein großes Kellerabteil (ca. 4 m<sup>2</sup>) und ein eigener PKW-Abstellplatz im Freien zugeordnet. Die allgemein nutzbaren Räumlichkeiten wie Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum usw. sind im Kellerbereich untergebracht.

Lage:

Die zentral gelegene Wohnung im Randbereich (Grüngürtel) von Leonding/Alharting bietet eine optimale Infrastruktur wie Kindergarten, Schule, Supermarkt, Arzt und verschiedene Freizeiteinrichtungen in näherer Umgebung. Die beliebte Wohngegend für Familien, Singles und Senioren zeichnet sich durch das nahe gelegene Erholungsgebiet (Kürnberger Wald), welches fußläufig erreichbar ist, aus. Dieses lädt sowohl Erholungssuchende als auch sportlich Aktive geradezu ein, die unmittelbare Umgebung zu entdecken.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 168,5 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee = 2

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 Grundbuchseintragungsgebühr (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. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 168.5  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw E  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.0  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse Faktor D  
Gesamtenerg  
ieeffizienz: