

## Wo Ideen wachsen – Zweifamilienhaus mit großem Garten in Leonding



Außenansicht

**Objektnummer: 3792\_465**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Adresse                       | Martinistraße 7         |
| Art:                          | Haus - Mehrfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 4060 Leonding           |
| Baujahr:                      | ca. 1960                |
| Wohnfläche:                   | 177,00 m²               |
| Nutzfläche:                   | 375,00 m²               |
| Zimmer:                       | 8                       |
| Bäder:                        | 2                       |
| WC:                           | 2                       |
| Balkone:                      | 1                       |
| Terrassen:                    | 1                       |
| Stellplätze:                  | 2                       |
| Heizwärmebedarf:              | 206,00 kWh / m² * a     |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,93                    |
| Kaufpreis:                    | 595.000,00 €            |
| Infos zu Preis:               |                         |

Fixpreis

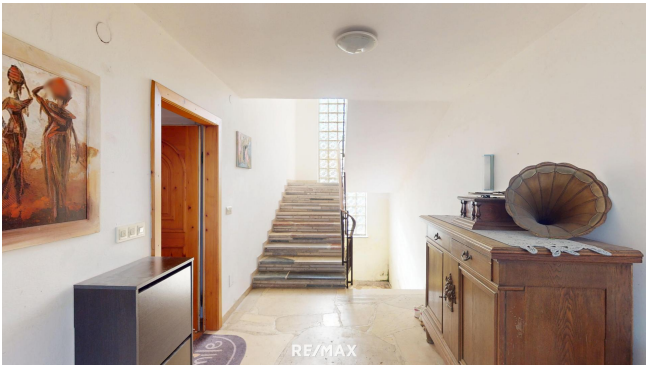
**Provisionsangabe:**

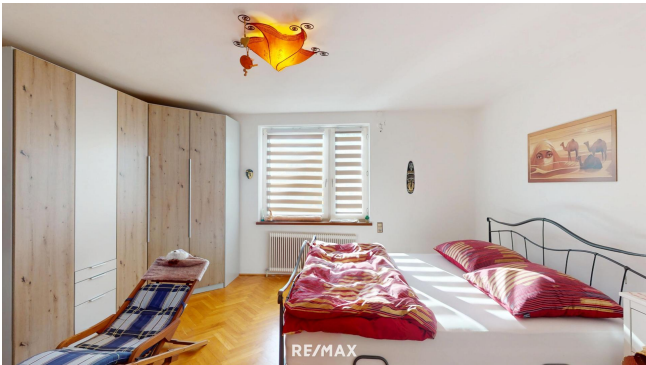
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Christian Pranzl**







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Leonding, Martinistraße 7. Die Liegenschaft bietet auf rund 878 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und zwei separaten Wohneinheiten viel Platz für individuelle Gestaltungsideen – ob als Mehrgenerationenhaus, Investmentobjekt oder Projekt zur Eigennutzung.

Highlights:

- Zwei getrennt begehbare Wohneinheiten mit je ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gesamtgrundstücksfläche ca. 878 m<sup>2</sup>
- Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss
- Vollunterkellert
- Doppelgarage aus dem Jahr 1975
- Ruhige Siedlungslage nahe der B1
- Widmung: Reines Wohngebiet
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Investoren

Beide Wohneinheiten verfügen über ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sind getrennt begehbar. Die Wohnung im Erdgeschoss bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten, während die Wohnung im Obergeschoss über eine Balkon-Loggia verfügt.

Jede der Einheiten überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Familie.

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist rund um 1955 und wurde 1960 um einen Anbau erweitert, 1977 folgten der Zubau eines Windfangs, einer Terrasse und eines Balkons, welche später nochmals vergrößert und verbessert wurden. Auf der Liegenschaft befindet sich zudem eine Doppelgarage aus dem Jahr 1975. Das Gebäude ist vollunterkellert und an Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasnetz angeschlossen.

Das Haus ist aktuell voll vermietet, das Objekt kann auf Wunsch bis Mitte 2026 komplett geräumt übergeben werden. Eine Übernahme der Mieter ist in Rücksprache möglich.

Das Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand und bietet Raum für Modernisierung. Durch gezielte Renovierungsmaßnahmen lässt sich hier eine attraktive Wohnsituation schaffen – sowohl für Eigennutzer:innen als auch für Anleger:innen mit Blick auf langfristigen Wertzuwachs.

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage in Leonding, nur wenige Meter von der B1 entfernt. Trotz der Nähe zur Bundesstraße liegt das Haus verkehrsberuhigt und bietet damit eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die

Stadt Linz ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB) Ref, SK: 241 kWh/m<sup>2</sup>a – Klasse F

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 2,99 – Klasse E

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) 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.

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.

Angaben  
gemäß ge  
setzlichem  
Erforderni  
s:  
H 20  
ei 6.  
z 3  
w k  
är W  
m h/(  
ebm<sup>2</sup>  
eda)  
arf  
:  
Fa2.  
kt 93  
or  
G  
es  
a  
mt

en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: