

## **B05 | Die Gediegene - 3 Zimmerwhg mit großem Eckbalkon in Leonding**



**Objektnummer: 7047/4519**

**Eine Immobilie von LEWOG Beteiligungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bienenweg 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	519.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Immobilientreuhänder Thomas Watzinger

LEWOG Beteiligungs GmbH  
Ehrenfellnerstraße 2/1  
4060 Leonding

T +43 732 94 58 56  
H +43 664 84 93 953

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











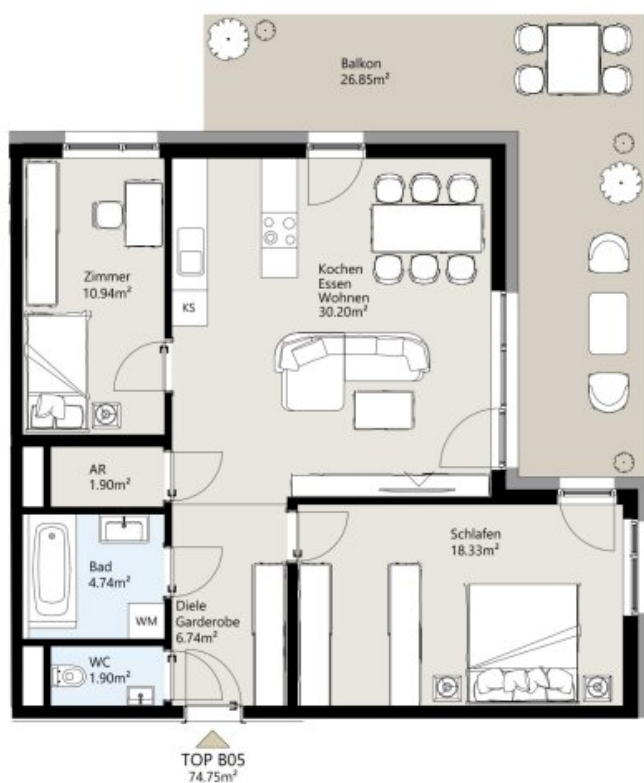




**LEWOG**  
Wo das Leben  
zu Hause ist.

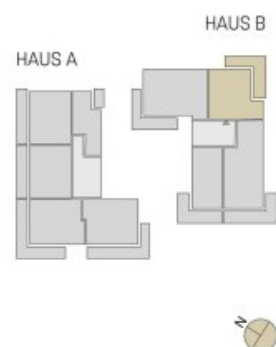






## Top B05

Zimmer	3
Wohnfläche	74.75 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	26.85 m <sup>2</sup>
Garten	-
Keller	3.64 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplätze	2





# Objektbeschreibung

## Bienenweg<sup>2</sup> – neues Wohnprojekt im Zentrum von Leonding.

In zwei modern geplanten Gebäuden entstehen **25 Eigentumswohnungen** zwischen ca. 45 m<sup>2</sup> und 153 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen überzeugen durch funktionale Grundrisse, helle Wohnbereiche und großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Die Architektur ist klar und zeitlos gestaltet und bietet Wohnlösungen für viele Lebensphasen – für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

Die Lage am Bienenweg verbindet Ruhe und kurze Wege: Nahversorger, Gastronomie, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Damit entsteht ein Wohnumfeld, das den Alltag erleichtert und gleichzeitig viel Lebensqualität bietet.

Ziegelmassivbauweise, Fernwärme, kontrollierte Wohnraumlüftung und ein vorbereitetes E-Lademanagement sorgen für ein modernes, zukunftssicheres Zuhause. Je nach Baufortschritt sind **individuelle Anpassungen der Grundrisse** möglich. **Mindestens ein Tiefgaragenplatz ist je Wohnung inkludiert.**

### Das erwartet Sie:

- **Zentrale, ruhige Lage** mit kurzen Wegen für den Alltag
- **Durchdachte Grundrisse** und helle Wohnbereiche
- **Großzügige Freiflächen** (Balkon, Terrasse oder Eigengärten)
- **Hochwertige Bauweise** – Ziegelmassiv, Fernwärme, kontrollierte Lüftung
- **Vorbereitetes E-Lademanagement** in der Tiefgarage
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten** je nach Baufortschritt
- **Provisionsfreier Kauf** direkt vom Bauträger
- **Förderung vom Land OÖ** (vorbehaltlich Zusicherung Land OÖ)

**Jetzt die passende Wohnung sichern!** Kontaktieren Sie uns für einen unverbindlichen Beratungstermin - **der erste Schritt in Ihr neues Zuhause.** Wir freuen uns auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <225m

Klinik <175m

Krankenhaus <3.375m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m

Schule <350m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <3.450m

### **Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <1.600m

Polizei <650m

### **Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <1.550m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <2.850m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap