

**Großzügige Familienwohnung in zentraler Ruhelage von
Leonding II inklusive TG-Stellplatz**



Objektnummer: 464

Eine Immobilie von marktwert Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayrhansenstraße 9
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,47 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	253,30 €
Heizkosten:	94,80 €
Infos zu Preis:	

Keine Grundbuch- u. Pfandrechtseintragungsgebühr bis € 500.000.-- (bei Hauptwohnsitz).

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



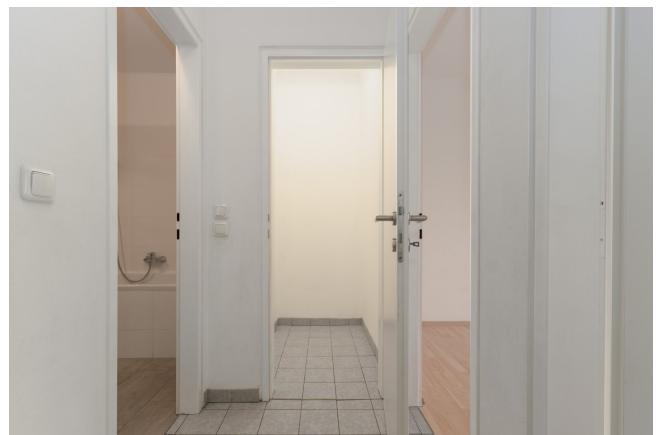
Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger

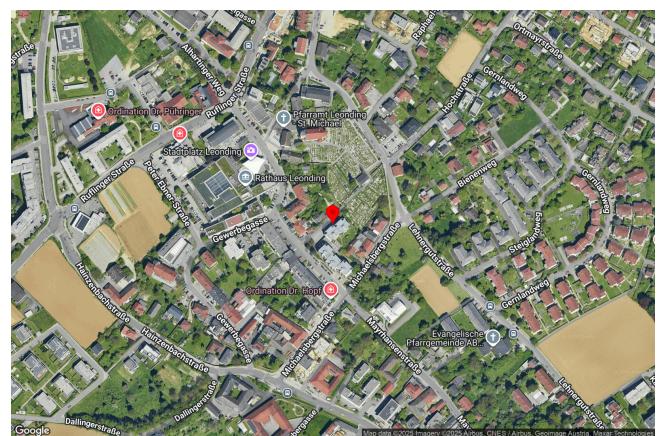
marktwert Immobilien GmbH







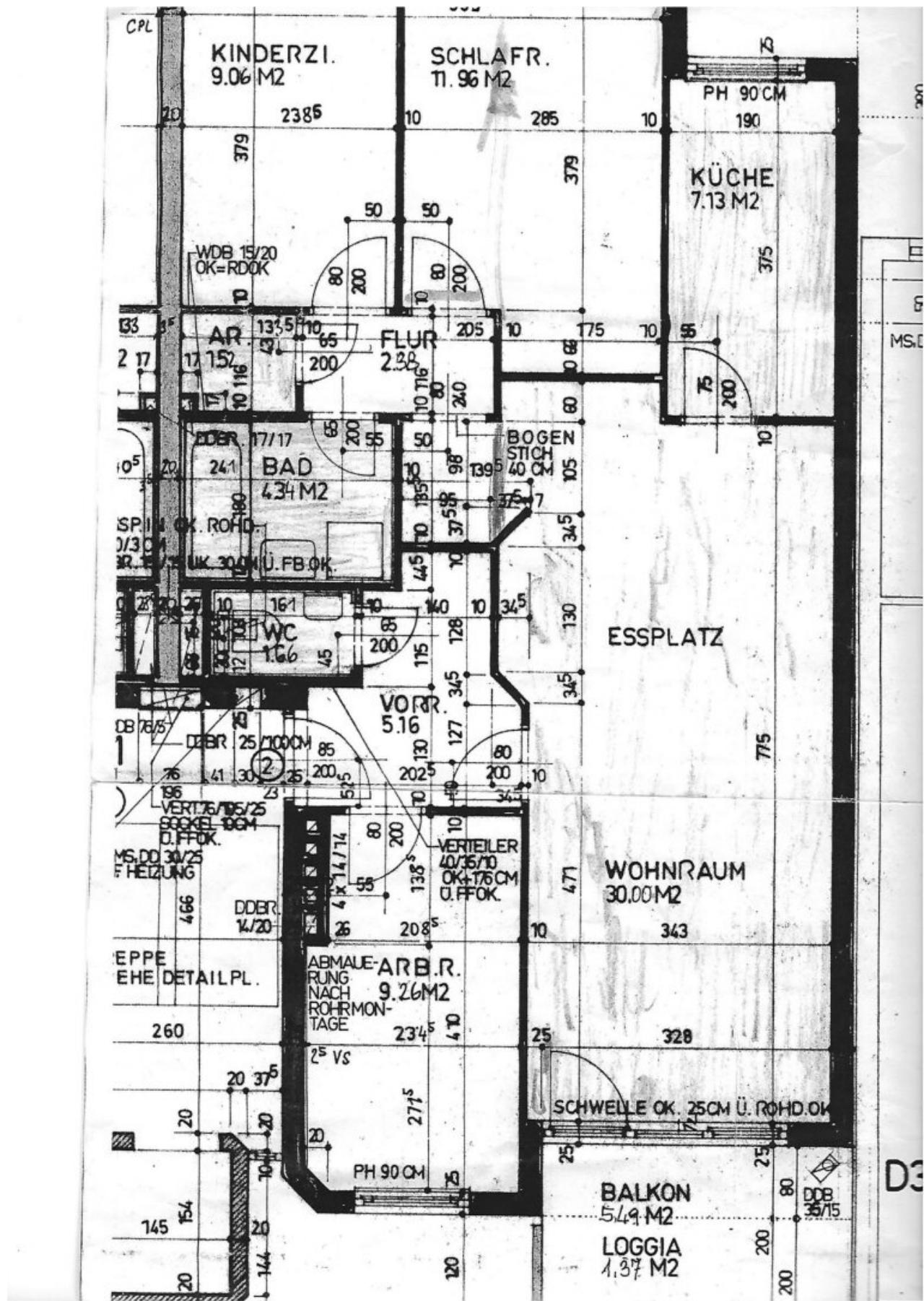












Objektbeschreibung

Großzügige Familienwohnung in zentraler Ruhelage von Leonding

Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte und hochwertig ausgestattete Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den ausgezeichneten Erhaltungszustand sowie ihre angenehme Wohnatmosphäre. Auf einer Wohnfläche von ca. **82,50 m²** bietet sie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. **7 m²** **große Loggia bzw. einen Balkon** mit Markise sowie ein **Kellerabteil**.

Die Wohnung gliedert sich ideal in ein **Schlafzimmer**, **zwei Kinderzimmer**, einen großzügigen **Wohn-/Koch-/Essbereich mit ca. 30 m²**, ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein **separates WC**, einen **Vorraum mit großem Schrankraum** sowie einen praktischen **Abstellraum**. Ein **Duplex-Tiefgaragenstellplatz** ist der Wohnung zugeordnet und rundet das Angebot komfortabel ab.

Die Küche ist möbliert und mit **neuwertigen Geräten** ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine **Zentralheizung mittels Fernwärme** mit Radiatoren. Als Bodenbeläge wurden **Parkett**, **Laminat** und **Fliesen** verwendet.

Im Jahr **2015** wurden umfangreiche Renovierungen durchgeführt, darunter die **Erneuerung von Badezimmer, WC und Innentüren**. Zudem wurde ein **Vollwärmeschutz** angebracht sowie **Fenster inklusive Rollläden** erneuert – ein klares Plus in puncto Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Allgemeinflächen wie ein **Fahrradraum**, ein **Wasch- und Trockenraum** sowie ein **Allgemeingarten mit Kinderspielplatz** stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Resümee

Eine äußerst gepflegte Wohnung in bestem Zustand, die ohne weiteren Aufwand **sofort bezogen** werden kann.

Der ausgewiesene Verkaufspreis ist als Verhandlungsrahmen zu verstehen und kann sich entsprechend der Marktnachfrage nach oben oder unten verändern.

Wichtiger Hinweis zur Finanzierung

Sie sind sich nicht sicher, ob diese Wunschimmobilie für Sie finanzierbar ist – beispielsweise im Hinblick auf Eigenmittel, den Verkauf Ihrer bestehenden Immobilie oder eine mögliche Zwischenfinanzierung?

Wir prüfen für Sie **völlig kostenfrei und unverbindlich** die individuelle Finanzierbarkeit. Als ausgebildete Bankkaufleute mit über **35 Jahren Erfahrung im Bereich Immobilienfinanzierungen** und besten Kontakten zu regionalen sowie überregionalen Kreditinstituten unterstützen wir Sie gerne mit unserer Kompetenz und unserem Netzwerk.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.