

**Platz für alles: Vielseitiges Wohnhaus mit Gartenparadies  
und 2 Wohneinheiten - Kaufanbot liegt vor.**



Platz für alles: Vielseitiges Wohnhaus

**Objektnummer: 1616\_2678**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4592 Leonstein
<b>Baujahr:</b>	ca. 2001
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

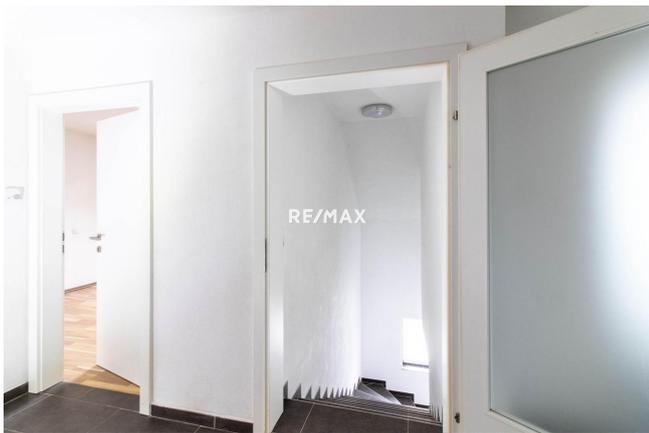
## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Graßegger**

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems













## Objektbeschreibung

Wenn Sie nach einem Wohnort suchen, der Naturverbundenheit und Lebensqualität vereint und gleichzeitig eine solide Infrastruktur bietet, ist dieses Wohnhaus genau die richtige Wahl.

Willkommen in Leonstein - einem malerischen Ortsteil der Marktgemeinde Grünburg in Oberösterreich mit rund 2035 Einwohnern.

Sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur: ca. 25 Minuten nach Steyr und Kirchdorf an der Krems, Pyhrnautobahn. In der nahen Umgebung gibt es alles, was für den täglichen Bedarf notwendig ist: Supermärkte, Schulen und ein Kindergarten.

Lage:

ruhige, idyllische Siedlung im Steyrtal, umgeben von Natur; kleines Naturparadies mit Wäldern, Wiesen und Rad - Wanderwegen, die sich bestens für Spaziergänge, Radtouren und Erkundungstouren eignen;

Wohnhaus:

flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus, ideal für Familien, Natur- und Ruhesuchende; ursprünglich erbaut im Jahr 2001; gesamt rund 205m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen, diverse Nebenflächen, ca. 1103m<sup>2</sup> Grundgröße; Erdgeschoss wird wie folgt aufgeteilt: großes Wohnzimmer mit Terrasse, geräumige Küche mit Platz für eine Sitzecke, kleiner Vorratsraum, 2 Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Technikraum, direkter Zugang zum Carport; Das Dachgeschoss kann als eigene Einheit genutzt werden; die moderne Küche mit angrenzendem Wohnzimmer bilden das Herzstück; 2 Schlafzimmer, ein kleiner Raum (Ankleide/Büro), das Bad und eine Dachgalerie runden das Raumangebot ab;

Heizung:

die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme - umweltfreundlich, komfortabel, wartungsarm und preiswert; zusätzlich sorgen Kaminöfen für eine behagliche und wohlige Wärme;

Grundstück:

der Außenbereich umfasst eine Doppelgarage und ein Carport; Platz für mehrere Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum; vielseitig gestaltete Gartenfläche mit idyllischem Teich und Gartenhaus;

Der Verkauf:

erfolgt mit DAVE im offenen Verfahren - unserem einzigartigen Online Anbotsverfahren. Voller Überblick und volle Transparenz, der Weg zu Ihrer Wunschimmobilie. Der angeführte Kaufpreis gilt als Startpreis, im Laufe des Anbotsverfahrens sehen Sie die Entwicklung des Kaufpreises und entscheiden Sie, ob und zu welchem Preis Sie zuschlagen.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt durch seine liebevolle

Gestaltung und die durchdachte Raumaufteilung. Ob als großes Einfamilienhaus oder mit zwei separaten Wohnbereichen – dieses Haus passt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse an und lädt Sie ein, ein gemütliches und zugleich stilvolles Zuhause zu schaffen. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 73.0 k

ärmebWh/(

edarf: m<sup>2</sup>a)

Klass C

e Heiz

wärm

ebeda

rf:

Faktor 1.09

Gesa

mtene

rgieeff

izienz:

Klass C

e

Faktor

Gesa

mtene

rgieeff

izienz:

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz

Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten !

Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw

office@remax-kirchdorf.at bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.