

Wo findet man noch Perlen? Ach! In Leonding am Erlenbach

4060 Leonding, Österreich

Nähe: Froschberg Linz



Eckdaten Objektnummer 643

Wohnfläche: ca. 192,24 m²

Grundstücksfläche: ca. 929 m²

Kellerfläche: ca. 115,95 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Beziehbar: Nach Vereinbarung

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1989

Heizung: Fußbodenheizung, Heizofen, Zentralheizung

Zustand: gepflegt

Zimmer: 5,5

Terrassen: 2 (ca. 40 m²)

Balkone: 2 (ca. 12,16 m²)

Garage: 1 (ca. 18,45 m²)

Stellplätze: 2 (ca. 80 m²)

Bäder: 2

WCs: 2

Kaufpreis:

1.000.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: 1,5% bei Auswahl des von uns empfohlenen Vertragserrichters

Grundbucheintragungsgebühr: 0,55%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1% soweit nicht 5 Jahre lang ausschließlicher Hauptwohnsitz

Energieausweis gültig bis: 18.07.2033

Heizwärmebedarf: **C** 83 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **C** 1,38

Ihr Ansprechpartner:



Dr. Martin Schima

Mobil: +43 676 340 1449

Telefon: +43 676 340 1449

E-Mail: martin.schima@aon.at

Detailbeschreibung

Die Stockwerke sind, getrennt durch ein Stiegenhaus, als zwei vollwertige Wohnungen, oder als großes Einfamilienhaus nutzbar. Der malerische Außenbereich mit großzügigen Terrassenflächen teilt sich in eine schattige Auwaldzone am Bachufer und in einen gepflegten Blumengarten mit Altbaumbestand.

Im Erdgeschoß befindet sich neben Bad und getrenntem WC ein großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang, gemütlichem Kachelofen und viel Platz für mehrere Sitzbereiche (funktionale zeitlos gestaltete Einbaumöbel sind vorhanden). Daneben liegt die Küche mit eigener Sitzgelegenheit und Ausblick in zwei Himmelsrichtungen. In stiller Rückseitenlage des Hauses befindet sich das große Schlafzimmer.

Das Obergeschoß verfügt über einen großen Sanitärbereich und drei Zimmer, eine helle Wohnküche und zwei große helle Balkone.

Keine Grenzen sind Ihrer Phantasie bei der Nutzung der tagesbelichteten Kellerräume mit direktem Zugang ins Freie gesetzt: Die bisherigen Bewohner hatten darin ein Musikzimmer, eine Bibliothek, eine weitläufige Modelleisenbahnanlage, eine Werkstatt und einen Weinkeller eingerichtet. Extra von außen zugänglich ist ein großer Lagerraum- ideal für Gartengeräte, ohne "Verhüttelung" des Außenbereichs. Natürlich ist für dieses über 30 Jahre alte, aber gepflegte Haus ein überschaubarer Renovierungsbedarf, abhängig auch vom persönlichen Geschmack, gegeben. Durch die Verwendung von soliden hochwertigen Baumaterialien besteht jedoch guter Werterhalt.

Keine Angst: Sie brauchen nicht an der Straße zu parken. Es steht eine riesige Garage und ein großer gepflasterter Parkplatz mit gesonderter Bucht zur Verfügung.

Unsere Firma, die hier als Doppelmaklerin tätig ist, verbindet mit diesem Haus nicht nur ein emotionales, sondern auch ein verwandtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberseite,

Gusto bekommen? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter +43 676 340 1449

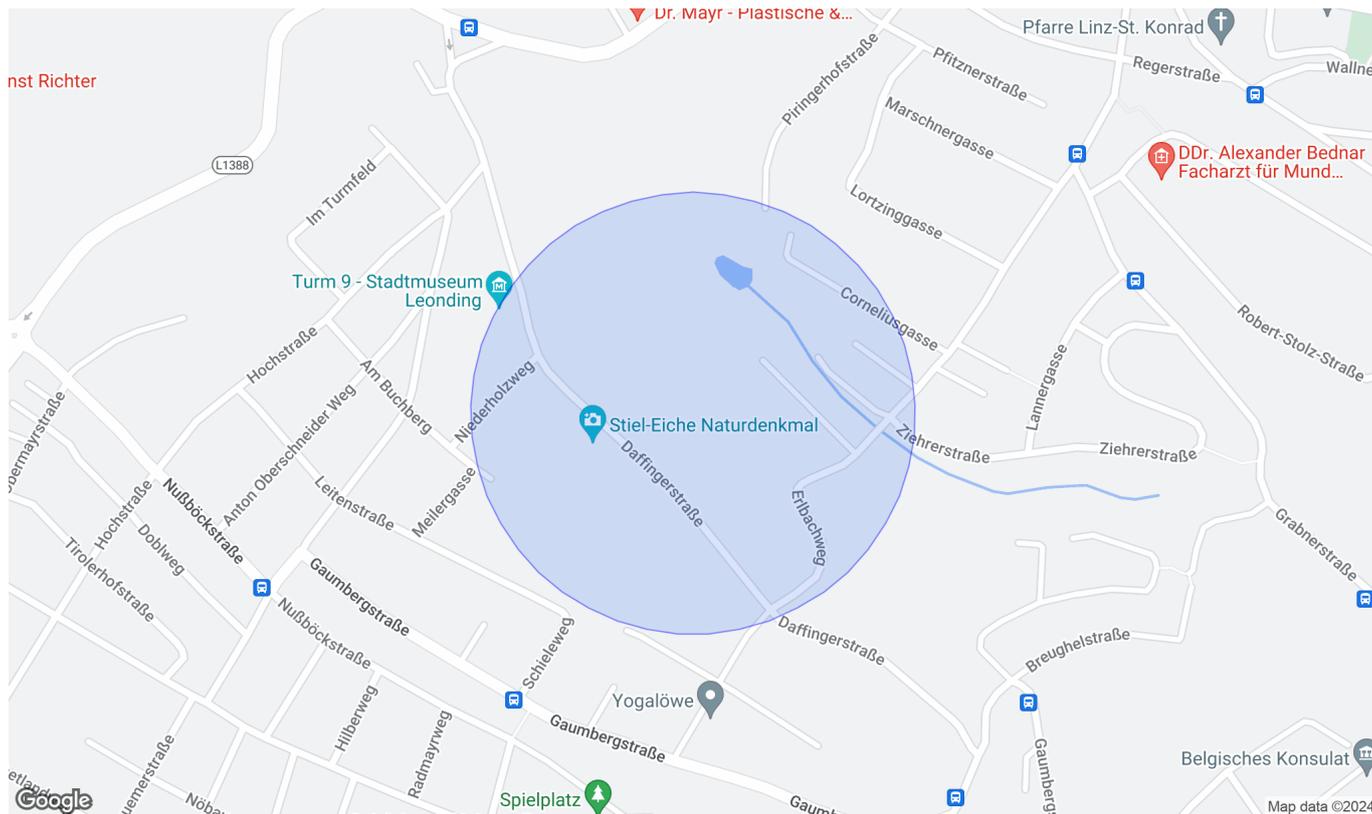
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Steinboden, Gas, Fußbodenheizung, Heizofen, Zentralheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Parkplatz, Alarmanlage, Wasch- / Trockenraum, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse, Abstellraum, Holz, Außenliegender Sonnenschutz, Öffensbare Fenster, Rollläden, Krüppelwalmdach, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung, Außendusche, Weinkeller, Ziegel, Grünblick

Lage

Dieses geräumige solide Haus aus der Wende zwischen Achziger und Neunzigerjahren liegt in guter Erreichbarkeit des Linzer Stadtzentrums, aber trotzdem außerhalb der Stadtgrenze in absoluter Ruhelage am Erlbach. Die Kirche am Froschberg ist nur 800m entfernt. Zum Linzer Hauptbahnhof sind es nur 12 min Busfahrt.

4060 Leonding



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Krankenhaus	2.500 m
Klinik	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Flughafen	5.500 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	1.000 m
Schule	1.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







