

## **Helles und Modernes Dachterrassen-Haus in Leonding !**



**Objektnummer: 772**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	59,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	30,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Faton Asllani**



















## Objektbeschreibung

Perfekt für all jene, die die Ruhe einer ländlichen Gemeinde zu schätzen wissen und ein Haus mit viel großem Platzangebot suchen, ist dieses Reihenhaus in Zentrum-Nähe von Leonding. Das Wohnhaus ist ein viergeschossig moderner Neubau in Massivbauweise. Es hat eine Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup>, ist vollunterkellert und hat eine gesamt Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>. Wenn Sie das helle Haus betreten, gelangen Sie über einen gut geschnittenen Vorraum, welche die Verbindung zwischen den großflächigen Wohn-Essbereich und Küche herstellt. Die großen Terrassen mit der optimalen Ausrichtung (Südwesten) garantiert ein lichtdurchflutetes und anspruchsvolles Wohnen.

Das besondere Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die Ihnen erlaubt flexibel auf den jeweiligen Flächenbedarf zu reagieren. Dazu kommt ein schöner Grünblick. Der liebevoll gepflegte Garten bietet eine Idylle und erholsame Feierabendstimmung für lange, gemütliche Sommerabende mit der Familie. Eine großzügige Doppelgarage sorgt für viel Platz für PKW, Moped oder Fahrräder und runden dies Angebot ab. Worauf warten Sie, Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute, einen ganz unverbindlichen Besichtigungstermin und schauen Sie sich dieses Schmuckstück an !!!

**Diese LA-HOMES-Immobilie zeichnet sich durch folgende Vorteile und Mehrausstattung aus:**

- Alles ist in neuwertigem Zustand
- vier Vollgeschosse mit einer Nutzfläche von ca. 200m<sup>2</sup>
- Böden: schöne große Marmorfliesen und Eicheparkett
- sonnige Dachterrasse mit ca. 33m<sup>2</sup> sw ausgerichtet

- schöne Küche inkl. E-Geräte im Kaufpreis inkl.
- großes Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum im zweiten Obergeschoss und WC
- schöner Garten, ist Großteils begrünt
- Terrasse mit ca. 20m<sup>2</sup> (Hebe/Schiebetür)
- sehr ruhig jedoch zentrale Lage
- Fußbodenheizung im ganzen Haus (Keller sind 2 Heizkörper)
- Voll unterkellert ca. 60m<sup>2</sup>
- 2 Markisen (Terrasse und Dachterrasse) und elektrische Raffstore
- große Doppelgarage gefliest mit ca. 38m<sup>2</sup> im Kaufpreis inkl.
- Wohnraumbelüftung
- Nachversorgung direkt nebenan
- ideale Anbindung für öffentliche Verkehrsmittel

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien GmbH jederzeit zur Verfügung!

## **Faton Asllani**

Geschäftsführer | Immobilientreuhänder

Mobile: +43 676 94 33 999

## **LA Homes Immobilien GmbH**

Traundorfer Straße 8, 4030 Linz

Office: +43 676 94 33 999 / +43 650 60 07 893

[faton.asllani@la-homes.at](mailto:faton.asllani@la-homes.at) | [www.la-homes.at](http://www.la-homes.at)

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap