

## >> Wohnen mit Stil in Leonding



**Objektnummer: 6674/85**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	197,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	275,56 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	46,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	969.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH  
Vorhdorferstraße 64  
4643 Pettenbach









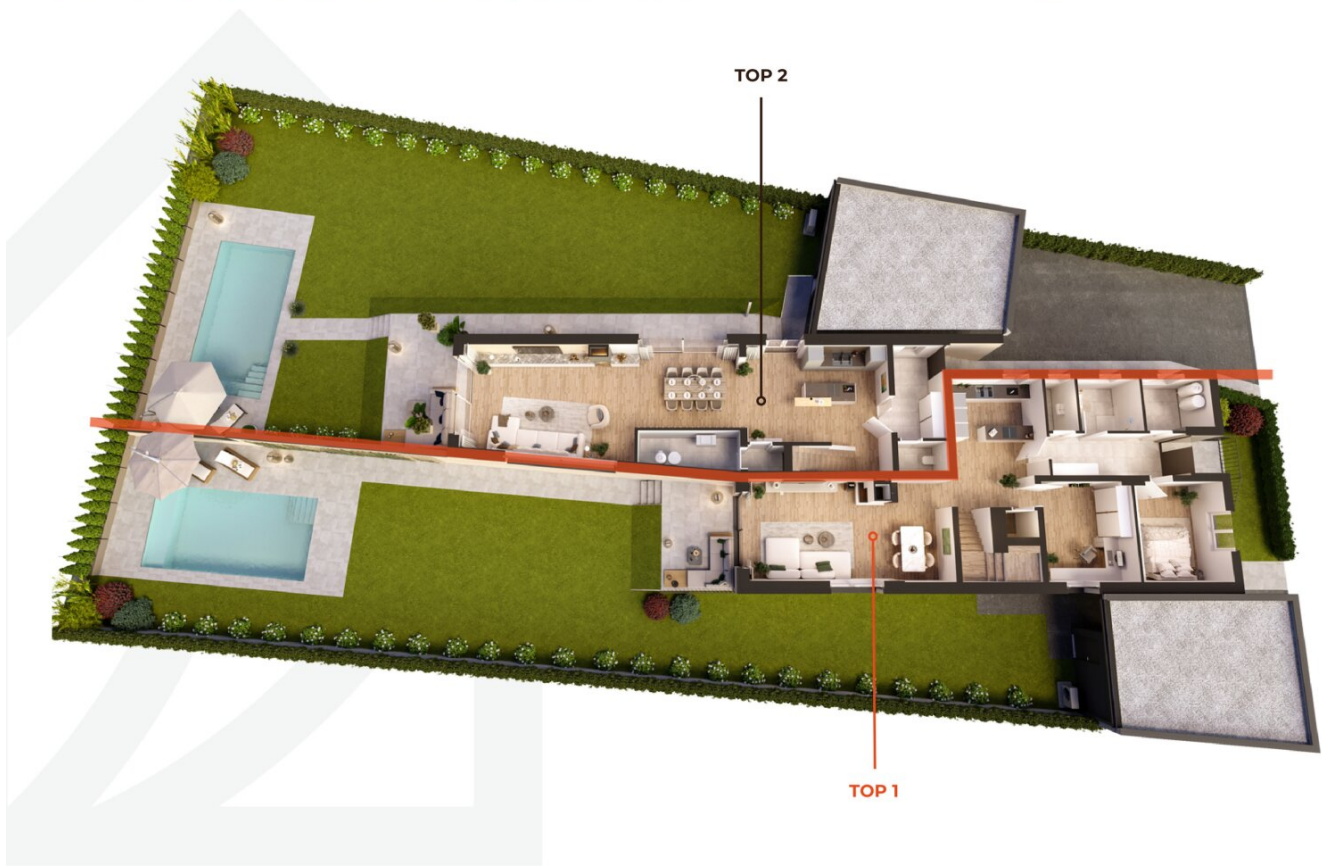




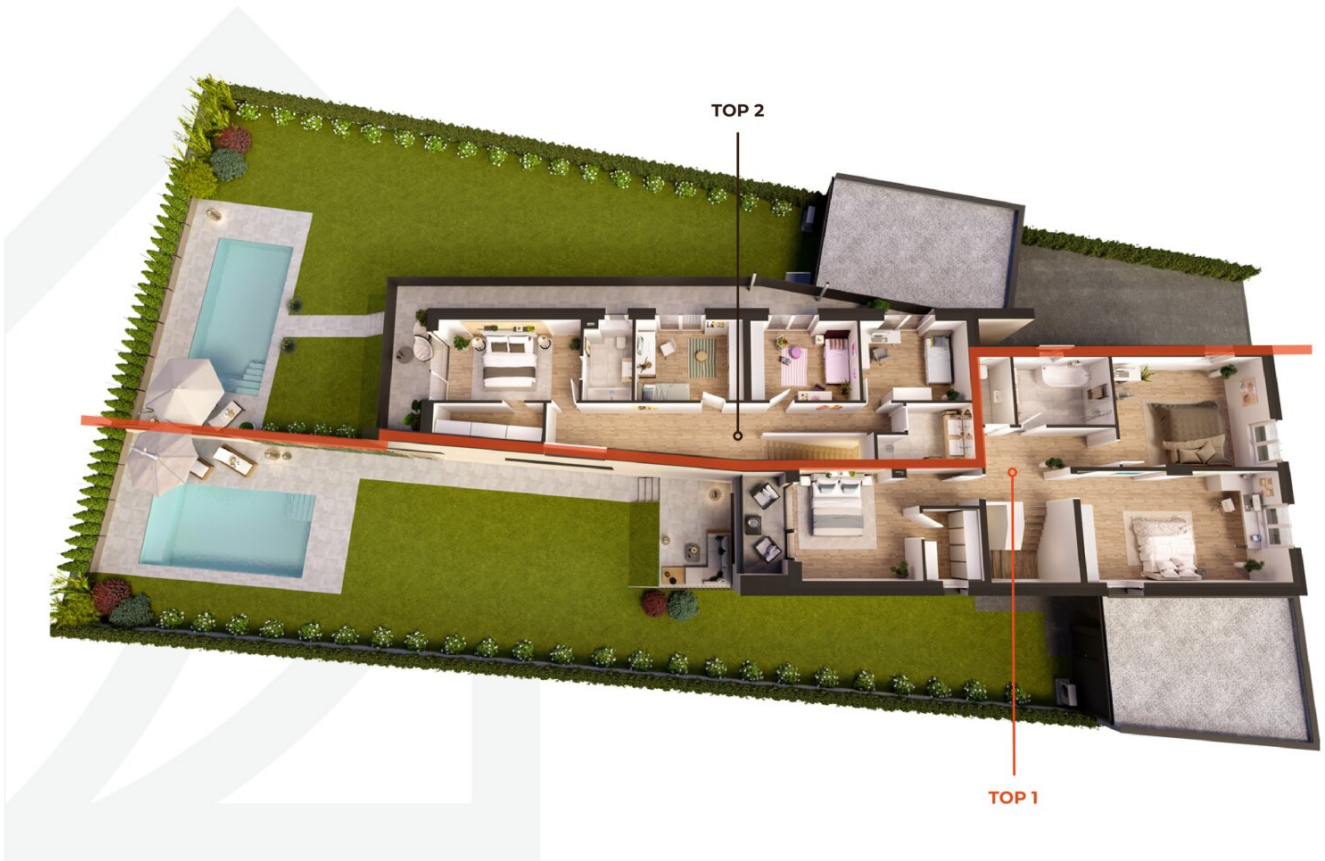




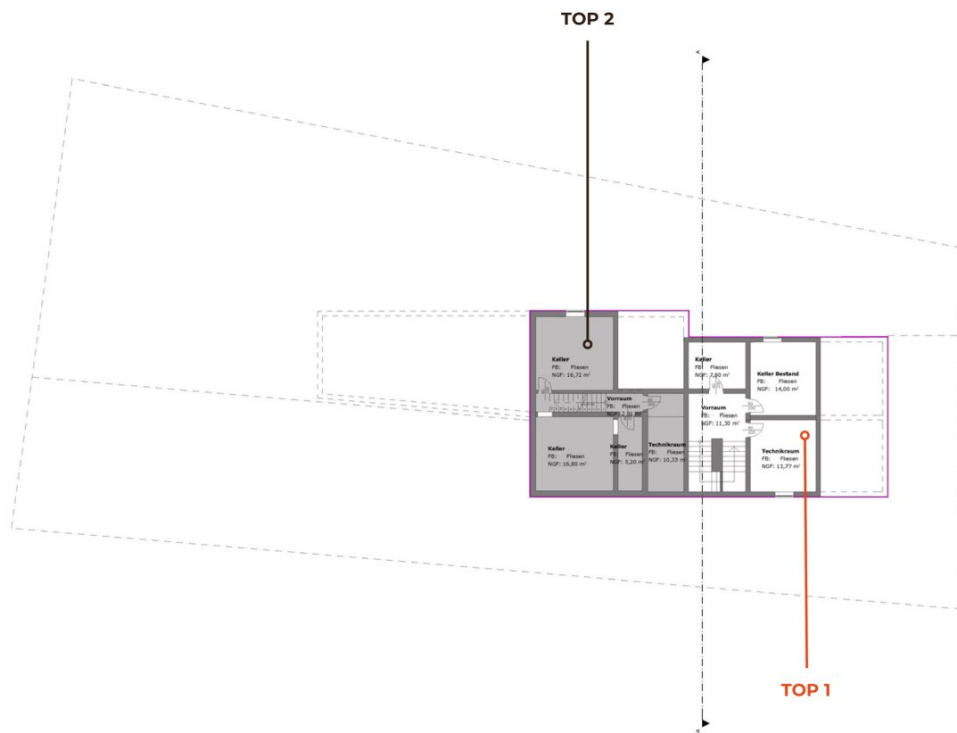
# 3D Grundrissplan: Erdgeschoss



# 3D Grundrissplan: Obergeschoss



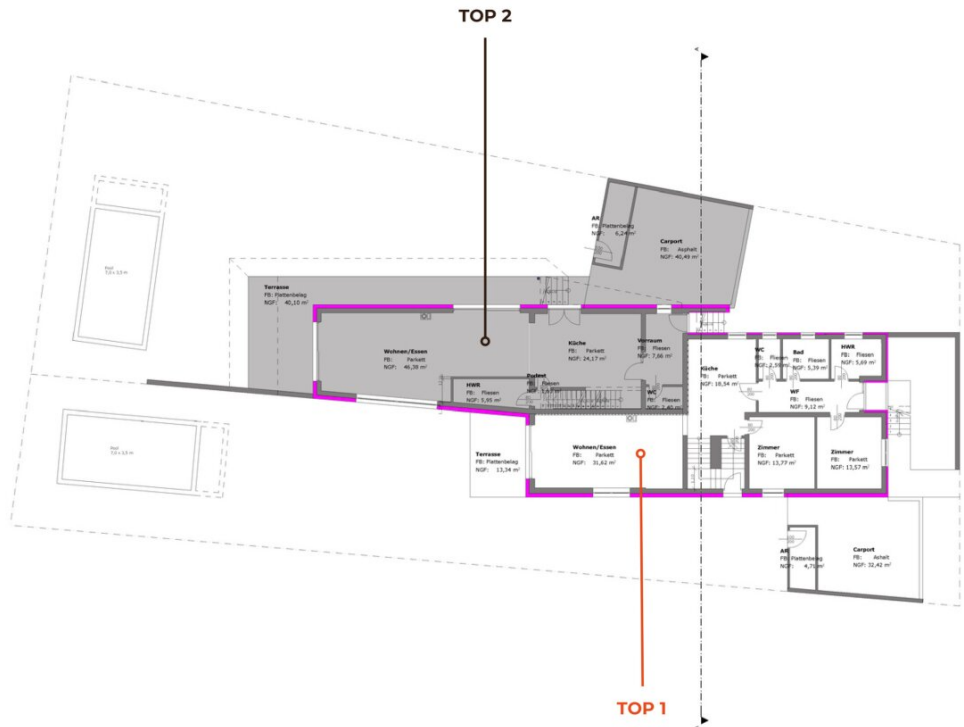
# 2D Grundrissplan: Kellergeschoss TOP 1



## NUTZFLÄCHEN:

TOP 1	
Vorraum:	11,30 m <sup>2</sup>
Keller:	7,80 m <sup>2</sup>
Keller:	14,00 m <sup>2</sup>
Technikraum:	13,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>46,87 m<sup>2</sup></b>

# 2D Grundrissplan: Erdgeschoss TOP 1



## NUTZFLÄCHEN: TOP1

Erdgeschoss	
Zimmer:	13,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13,77 m <sup>2</sup>
Küche:	18,54 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	31,62 m <sup>2</sup>
HWR:	5,69 m <sup>2</sup>
Bad:	5,39 m <sup>2</sup>
WC:	2,59 m <sup>2</sup>
WF:	9,12 m <sup>2</sup>

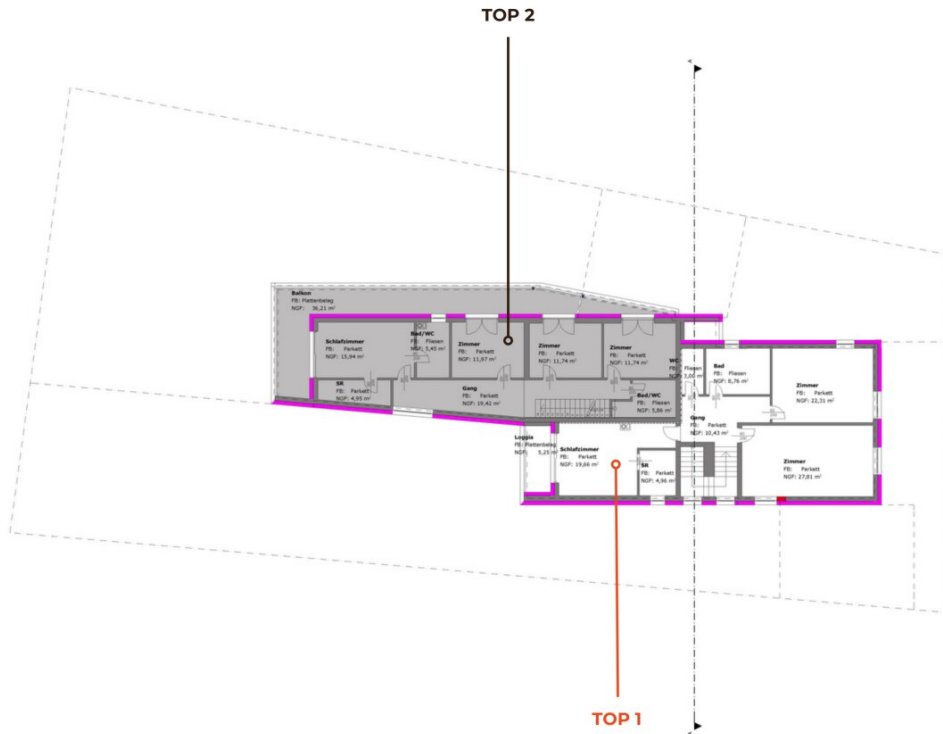
## Obergeschoss

Zimmer:	27,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	22,31 m <sup>2</sup>
WC:	3,00 m <sup>2</sup>
Bad:	8,76 m <sup>2</sup>
Gang:	10,43 m <sup>2</sup>
Schrankraum:	4,96 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	19,66 m <sup>2</sup>

## Gesamt: 197,22 m<sup>2</sup>

Carport:	32,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	4,71 m <sup>2</sup>
Terrasse:	13,34 m <sup>2</sup>
Loggia:	5,25 m <sup>2</sup>
Garten:	275,56 m <sup>2</sup>

# 2D Grundrissplan: Obergeschoss TOP 1



## NUTZFLÄCHEN: TOP1

Erdgeschoss	
Zimmer:	13,57 m²
Zimmer:	13,77 m²
Küche:	18,54 m²
Wohnen/Essen:	31,62 m²
HWR:	5,69 m²
Bad:	5,39 m²
WC:	2,59 m²
WF:	9,12 m²

Obergeschoss	
Zimmer:	27,81 m²
Zimmer:	22,31 m²
WC:	3,00 m²
Bad:	8,76 m²
Gang:	10,43 m²
Schrankraum:	4,96 m²
Schlafzimmer:	19,66 m²

<b>Gesamt:</b>	<b>197,22 m²</b>
Carport:	32,42 m²
Abstellraum:	4,71 m²
Terrasse:	13,34 m²
Loggia:	5,25 m²
Garten:	275,56 m²

## Objektbeschreibung

### **Top 1 - Diese Immobilie ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Lifestyle.**

Ein Ort, an dem die Grenzen zwischen Leben und Arbeiten verschwimmen, um Platz für eine neue Dimension von Wohlbefinden zu schaffen.

Betreten Sie dieses exklusive Lebenskonzept in hervorragender Leondinger Lage in der Braidlandstraße 15, Teil eines atemberaubenden Neubauprojektes mit eigenem Pool, Garten und exzellenten Büroräumlichkeiten. Mit eigenem Carport, wunderschöner Terrasse und zusätzlicher Loggia können Sie sich hier als neuer Eigentümer rundum wohlfühlen.

Von der Straße aus, direkt neben Ihrem Carport, führt eine kleine Treppe direkt ins Haus, wo Sie ein zentraler, offener Flur empfängt, der mit Fliesen in gehobener Qualität und Optik ausgelegt ist. Links befindet sich der erste Raum, wie geschaffen für Ihr Arbeitszimmer. Rechts folgen ein Hauswirtschaftsraum, Bad und separates WC, bevor der Flur zum Küchenbereich übergeht. Dieser Grundriss trennt geschickt den öffentlichen Raum von den dahinter liegenden privaten Räumen - die architektonische Verkörperung von modernem, zukunftsorientiertem Wohnen.

Dahinter erstreckt sich der großzügige Wohn- und Essbereich, das Herzstück Ihres neuen Zuhauses. Die hochmoderne Luxusküche (optional) öffnet sich nach links hinten zu einem Wohnzimmerjuwel mit Kamin-Option, das nach vorne durch eine riesige Panoramaverglasung über die Terrasse in den grünen Garten und zum Planschvergnügen an Ihrem eigenen Pool führt.

Links geht die Küche direkt in das Treppenhaus zum Keller sowie zum ersten Stock über und wird so zum heimlichen Dreh- und Angelpunkt des Hauses, zum Ort der Begegnung und des Erlebens. Fast versteckt, gegenüber dem Durchgang zum Wohnzimmer, befindet sich der Zugang zu einem weiteren Raum - ob als Gästezimmer, Bibliothek, Fitnessraum oder durch einen Durchbruch mit dem Büro verbunden, bleibt Ihnen überlassen.

Die erste Etage ist nicht weniger außergewöhnlich. Links vom Treppenabsatz liegt Ihr stilvolles Hauptschlafzimmer mit eigener, intimer Loggia zum Garten und angrenzendem Schrankraum nur für Sie und Ihren Partner oder Ihre Partnerin. Zwei weitere große Schlafzimmer sowie ein Bad und ein separates WC runden diese Etage ab. Alle Sanitäreinrichtungen dieses Hauses sind dabei von ausgelesener Markenqualität.

Aber das ist noch nicht alles. Der Keller verfügt über zwei vollwertige Räume und einen Technikraum, die reichlich Stauraum bieten. Sprechen wir über Technik: Als neuer Eigentümer haben Sie die Option, eine eigene Solaranlage zu installieren – die erforderlichen Voraussetzungen und technischen Anschlüsse sind bereits vorhanden. Und das Beste daran: Ein integriertes Smart-Home-System ist im Kaufpreis enthalten, um Ihnen ein Höchstmaß an

Kontrolle und Bequemlichkeit zu bieten.

Sie sind an diesem Objekt interessiert? Rufen Sie uns gerne an oder treten Sie per E-Mail mit uns in Kontakt. Gerne machen wir mit Ihnen eine unverbindliche Besichtigung aus.

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

### **Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <6.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap