

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



Objektnummer: 712

Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Haus - Zweifamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4060 Leonding |
| Baujahr: | 1991 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 192,24 m ² |
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Keller: | 115,95 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 83,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,38 |
| Kaufpreis: | 900.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



















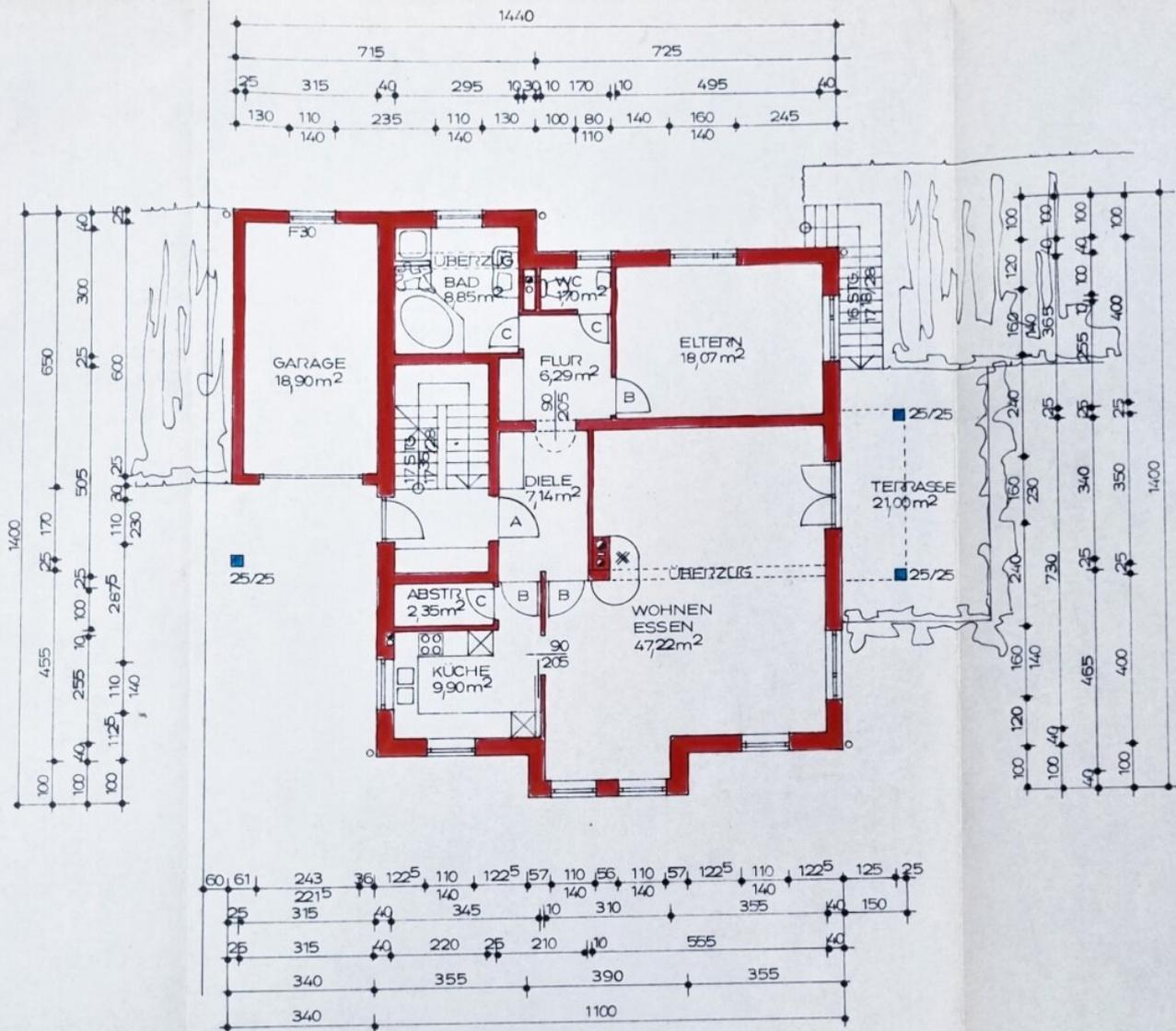




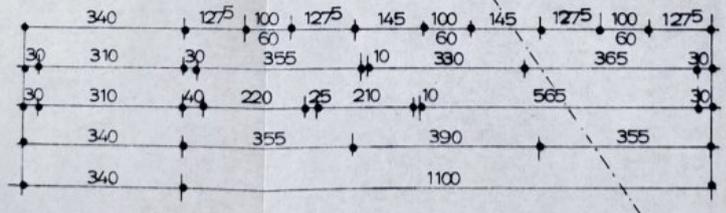
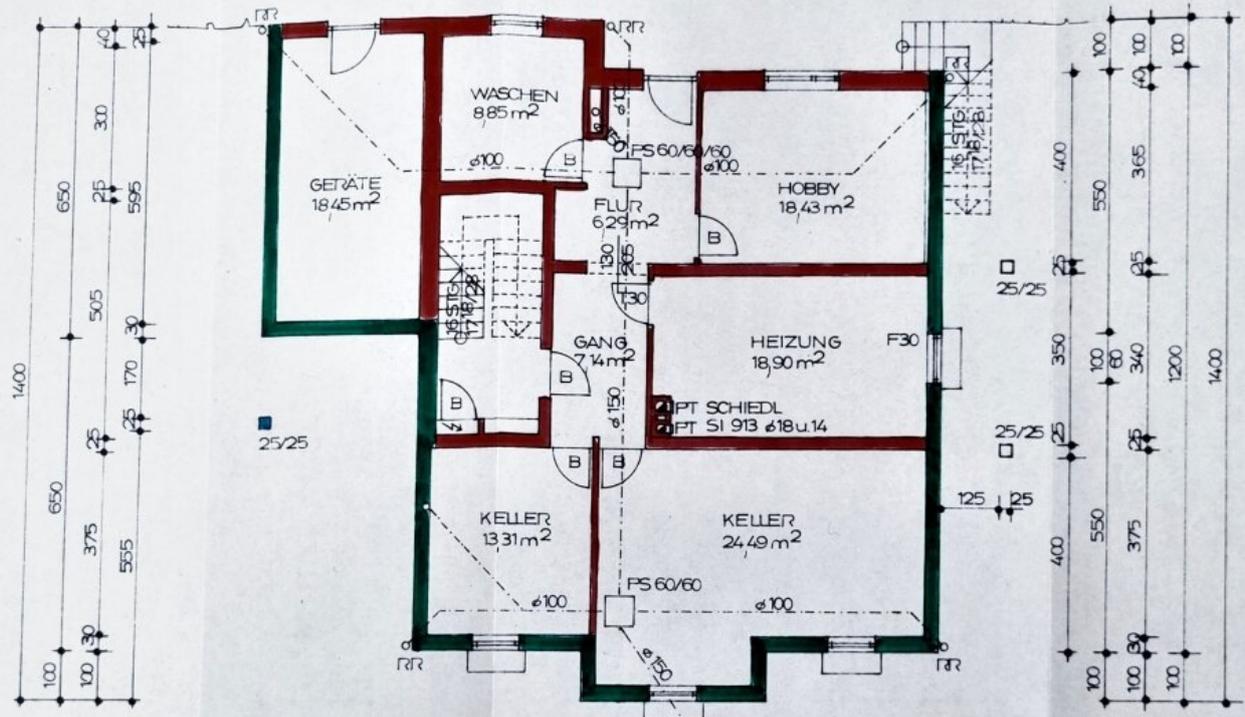
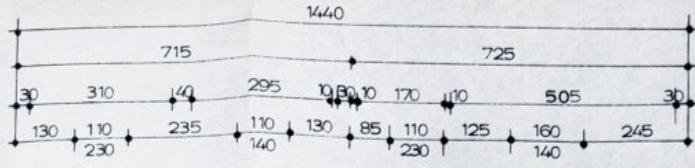






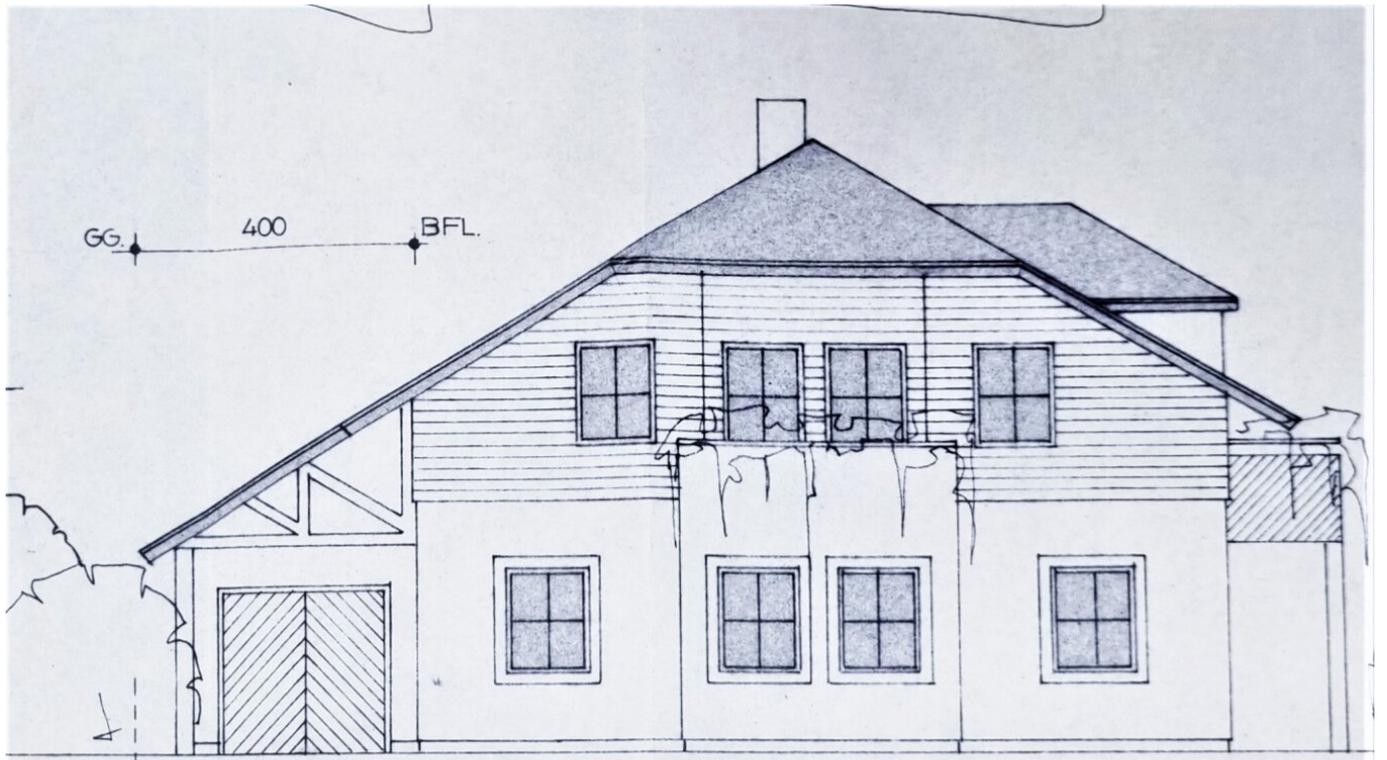


ERDGESCHOSS 101,52 m² WOHNFL.

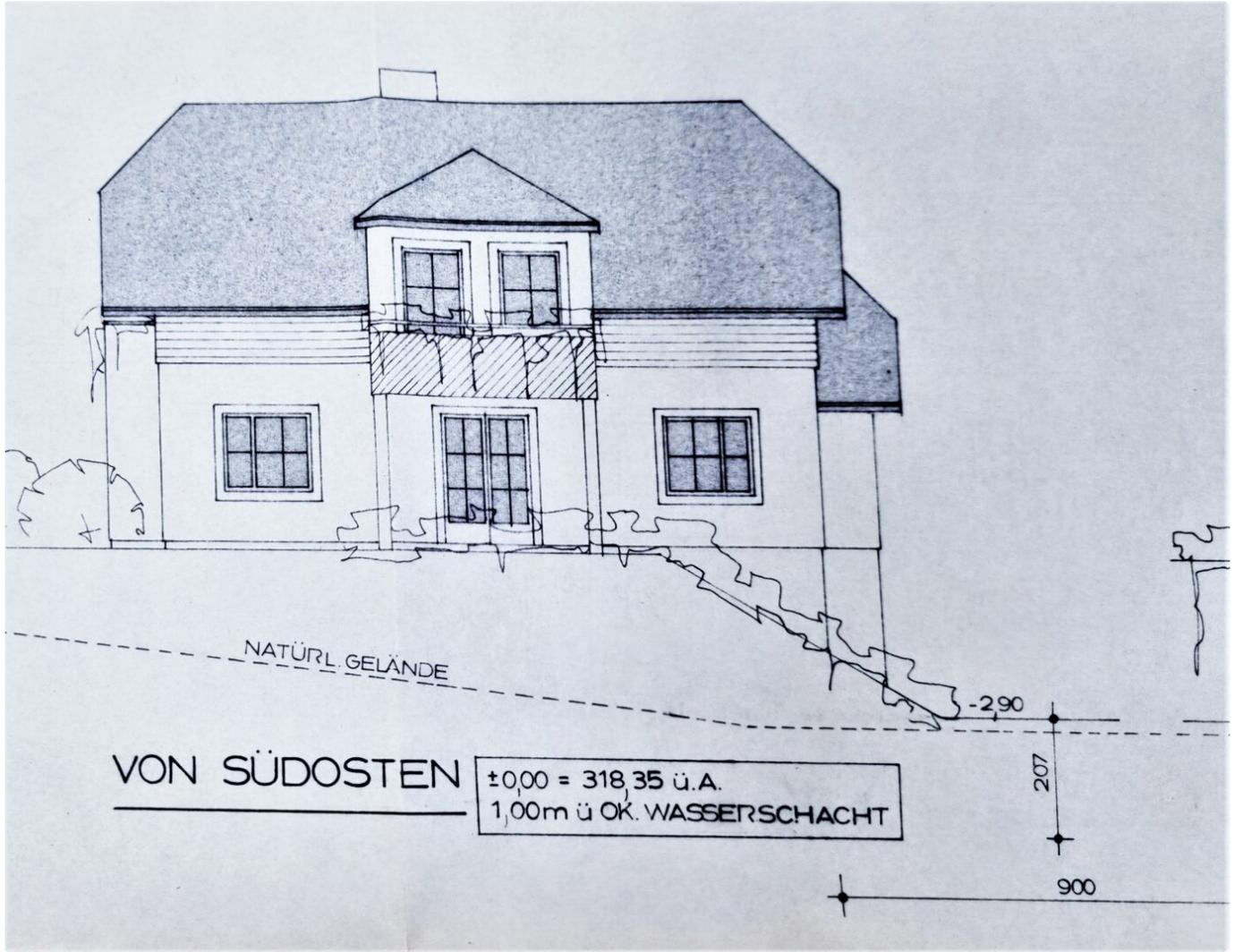


KELLERGESCHOSS

ZUM KANAL



VON SÜDWESTEN



NATÜRL. GELÄNDE

-290

VON SÜDOSTEN

±0,00 = 318,35 ü.A.
1,00m ü OK. WASSERSCHACHT

207

900



VON NORDOSTEN

BACHBETT -497
313,39 ü.A



VON NORDWESTEN

Objektbeschreibung

Es gibt zwei durch ein Stiegenhaus getrennt begehbare vollwertige Wohnungen, oder man nützt ein großes Einfamilienhaus. Der malerische Außenbereich mit großzügigen Terrassenflächen teilt sich in eine schattige Auwaldzone am Bachufer und in einen ebenen Garten mit Altbaumbestand. Durch die Verwendung von soliden hochwertigen Baumaterialien besteht guter Werterhalt des Hauses.

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 Wohnküche und zwei große helle Balkone. Vom Stiegenhaus zugänglich ist eine große Lagerfläche unter Dach, über der Garage.

Keine Grenzen sind Ihrer Phantasie bei der Nutzung der tagesbelichteten Kellerräume mit direktem Zugang ins Freie gesetzt: Es befinden sich dort zwei voll nutzbare Zimmer, die in der angeführten Wohnfläche gar nicht eingerechnet sind, dazu drei weitere große Räumlichkeiten, unter anderem für Haustechnik und Wäsche, und (-im Plan nicht eingezeichnet-), ein Lagerraum mit Regalen und ein Keller mit Erdverbindung, hervorragend geeignet für die Lagerung von Obst, Gemüse und Wein. Von außen zugänglich ist ein großer Lagerraum- ideal für Gartengeräte, ohne "Verhüttelung" des Außenbereichs.

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, ist als Doppelmaklerin tätig , und unser Geschäftsführer ist Kusine der Eigentümerinnen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap