

**Ihr neues Zuhause wartet- Premium-Doppelhaushälfte in
bester Wohnlage von Leonding!**

✓KB  **IMMOBILIEN**



Objektnummer: 4438

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,05 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	685.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Eigenheim - einer modernen Doppelhaushälfte in einer der begehrtesten Wohngegenden von Leonding. Diese exklusive Immobilie verbindet modernes Design mit höchstem Wohnkomfort und einer ausgezeichneten Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 441 m² bietet dieses Haus alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein helles, einladendes Ambiente, während die durchdachte Architektur optimalen Wohnkomfort gewährleistet.

Die hochwertige Massivbauweise garantiert eine langlebige, energieeffiziente Bauweise. Dank einer Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion profitieren Sie das ganze Jahr über von angenehmem Raumklima. Große Internorm Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung sorgen für maximale Lichtdurchflutung und sind mit elektrischen Rollläden und Raffstores ausgestattet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse mit Balkon, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der begrünte Garten bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein.

Die Innenstadt von Leonding ist nur ca. 300 Meter entfernt, während Sie die Landeshauptstadt Linz in nur wenigen Minuten erreichen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Haus wird in belagsfertigem Zustand verkauft und bietet somit viel Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Auf Wunsch ist gegen Aufpreis ein schlüsselfertiges Ausbaupaket sowie eine Gartengestaltung erhältlich.

Highlights der Immobilie:

- Massivbauweise mit energieeffizienter Bauweise
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung & Kühlfunktion
- Internorm Kunststoff-Alu-Fenster, 3-fach verglast mit elektrischen Raffstores
- Carport für 2 Stellplätze und asphaltierte Zufahrt

- Große Terrasse und Balkon mit Südausrichtung
- Flachdach mit Begrünung für ein angenehmes Klima

Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom, Zuleitung und Verkehrsflächenbeitrag: ca. € 14.000,-

Vermessungskosten: € 880,-

Im Kaufpreis inkludiert: Luftwärmepumpe inkl. Fußbodenheizung und Kühlfunktion, Elektroinstallation fertig, Sanitärrohinstallation, Internorm Kunststoff-Alu-Fenster 3-fach verglast, Rollläden-Raffstore inkl. E-Antriebe, Ausführung belagsfertig jedoch inkl. Malerarbeiten, Zufahrt und Carport asphaltiert, Flachdach, begrünt, Carport, Terrasse und Balkon inkl. Belag

Kaufpreis zzgl. Anschlusskosten (Kanal, Wasser, Strom, Zuleitung, Verkehrsflächenbeitrag)

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses traumhafte Eigenheim zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Wohnqualität überzeugen.

Kaufpreis:

Euro 685.000,-.

Käuferprovision:

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten

zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap