



#0004004338

Traumhafte Doppelhaushälfte im idyllischen Zaubertal - Innenarchitektenhaus

4020 Leonding



Purchase price: 698.000,00 €

Living Area: 187,53 m²

YOUR CUSTODIAN



Yvonne Nöster
Immobilienmaklerin
Real-Treuhand Immobilien
noester@rbgr.at
+43 7239 8123 32654





DESCRIPTION

Das Haus liegt idyllisch am Rande einer Siedlung im Zaubertal. Rechts vom Haus erstrecken sich weite Felder, die eine ruhige und naturnahe Umgebung bieten. Diese Lage sorgt für eine angenehme Abgeschiedenheit und ein hohes Maß an Privatsphäre, ideal für Naturliebhaber und diejenigen, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten und trotzdem in wenigen Fahrminuten direkt am Linzer Hauptplatz sein möchten. Die Umgebung bietet zudem einen herrlichen Ausblick und die Möglichkeit für entspannte Spaziergänge direkt vor der Haustüre. Das Architektenhaus beeindruckt durch seine besondere Innenarchitektur und das lichtdurchflutete Design. Großzügige Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen wobei der fließende Übergang zwischen Innen- und Außenbereich das Gefühl von Weite und Offenheit verstärkt. Die durchdachte Raumaufteilung zeichnen die ca. 187,75m² auf 3 Etagen und ca. 51,82 m² Keller aus. Jeder Raum ist individuell gestaltet und optimal durchdacht. Ein offenes Wohnkonzept verbindet Wohnzimmer, Essbereich und Küche zu einem großzügigen, kommunikativen Raum. Nicht barrierefrei.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Semi-Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1983
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Carport, Open

AREAS

Living Area	ca. 188 sqm
Total Area	ca. 377 sqm
Cellar Area	51,88 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	06.05.2024
Valid until	05.05.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	84,90
HWB Class	 C
fGEE Value	1,27
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Floors	3
Bathrooms	2
Toilets	2
Terraces	2



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	698.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Heating Costs	297,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Warmwater	46,00 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	343,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	698.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

ADDITIONAL COSTS

Strom (Monthly)	72,00 € incl. VAT
-----------------	-------------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

< 500m: Gasthaus Niederberger

< 1km: Cafe Holzheim

Education

< 1km: Gymnasium und Realgymnasium des Schulvereines Kollegium Aloisianum

< 1km: Volksschule 39 Margarethenschule

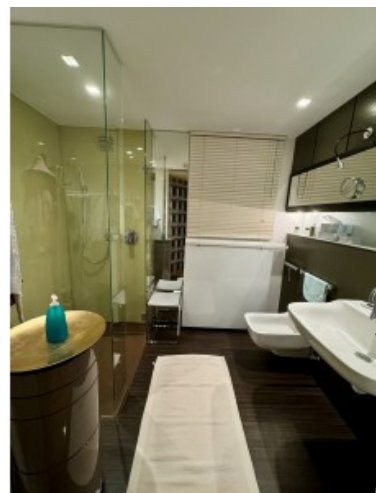
Pfarrcaritas Kindergarten

Recreation

Johannes-Kepler-Sternwarte Linz



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Hausschnitt](#)

[Plan EG](#)

[Plan KG](#)

[Plan DG](#)

[Plan OG](#)

[360° Rundgang](#)

