



#0004003692

## Wohnhaus Leonding - Zentrumslage

4060 Leonding



Purchase price: 745.000,00 €

Living Area: 252,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 7

### YOUR CUSTODIAN



Ing. Mag. Thomas Kraushofer  
Leiter des Immobilienbüros Linz -  
Immobilientreuhänder - allgemein  
beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger  
Real-Treuhand Immobilien  
anfragen@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8010  
+43 50 6596 8010





## DESCRIPTION

Leonding - Zentrumslage. Nur ca. 500 m südlich vom Stadtplatz.

Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, etc. alles bequem fußläufig erreichbar.

Bus- und LILO-Haltestelle ebenso in unmittelbarer Nähe.

Bahnhof Leonding in ca. 800 m Entfernung.

Rasch und bequem mit den Öffis unterwegs und erreichbar ohne Stau.

Absolut familienfreundlich !

Unverbaubare Aussicht, da unmittelbar an Grünland angrenzend.

Süd-Ost-Ausrichtung.

Nur wenige Häuser in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Derzeit als Wohnhaus für 2 Familien ausgerichtet. D.h. 2 komplette, getrennt voneinander begehbare Wohnungen (jeweils mit eigenem Bad, Küche, etc.) vorhanden.

Nicht barrierefrei.

Ursprüngliches Baujahr 1973. Aufstockung und Umbau im Jahr 2000.

Gasheizung - Therme/Brennwertgerät (erst 3 Jahre alt !)

offener Kaminofen zusätzlich in jedem Wohnzimmer vorhanden

Wintergarten und überdachter Sitzplatz

Schwimmbad mit Überdachung

2 Einzelgaragen

Pflegeleichter Garten

Gute Gelegenheit für all jene die nicht selbst bauen wollen.

Ab sofort verfügbar.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1980, 2002, lfd. Sanierungen zuletzt 2022
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Garage

### AREAS

Living Area	ca. 252 sqm
Base Area	ca. 532 sqm
Cellar Area	ca. 120 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	12.01.2024
Valid until	11.01.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	135,70
HWB Class	 D
fGEE Value	1,78
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	7
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	5
Terraces	2



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	745.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	745.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



GALLERY









### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Orthofoto](#)

[Planunterlagen - Expose](#)

