

**Zuhause gestalten mit viel Freiheit - Moderne Architektur  
in Leonding, ruhige Lage, durchdachter Grundriss**



 **IMMOQUELLE**

**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>	2024
<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 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	769.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adrian Schuster**

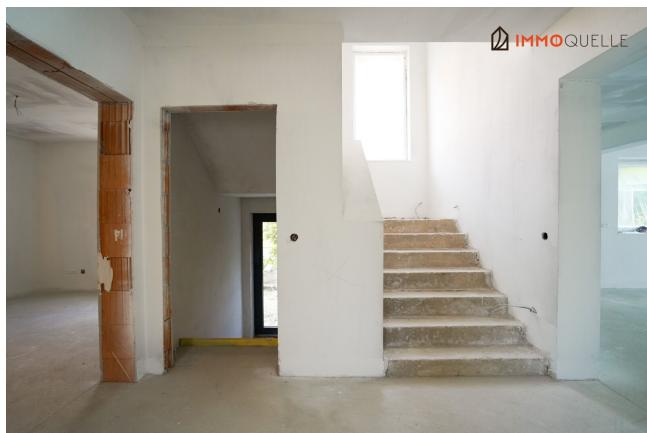
IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

 IMMOQUELLE



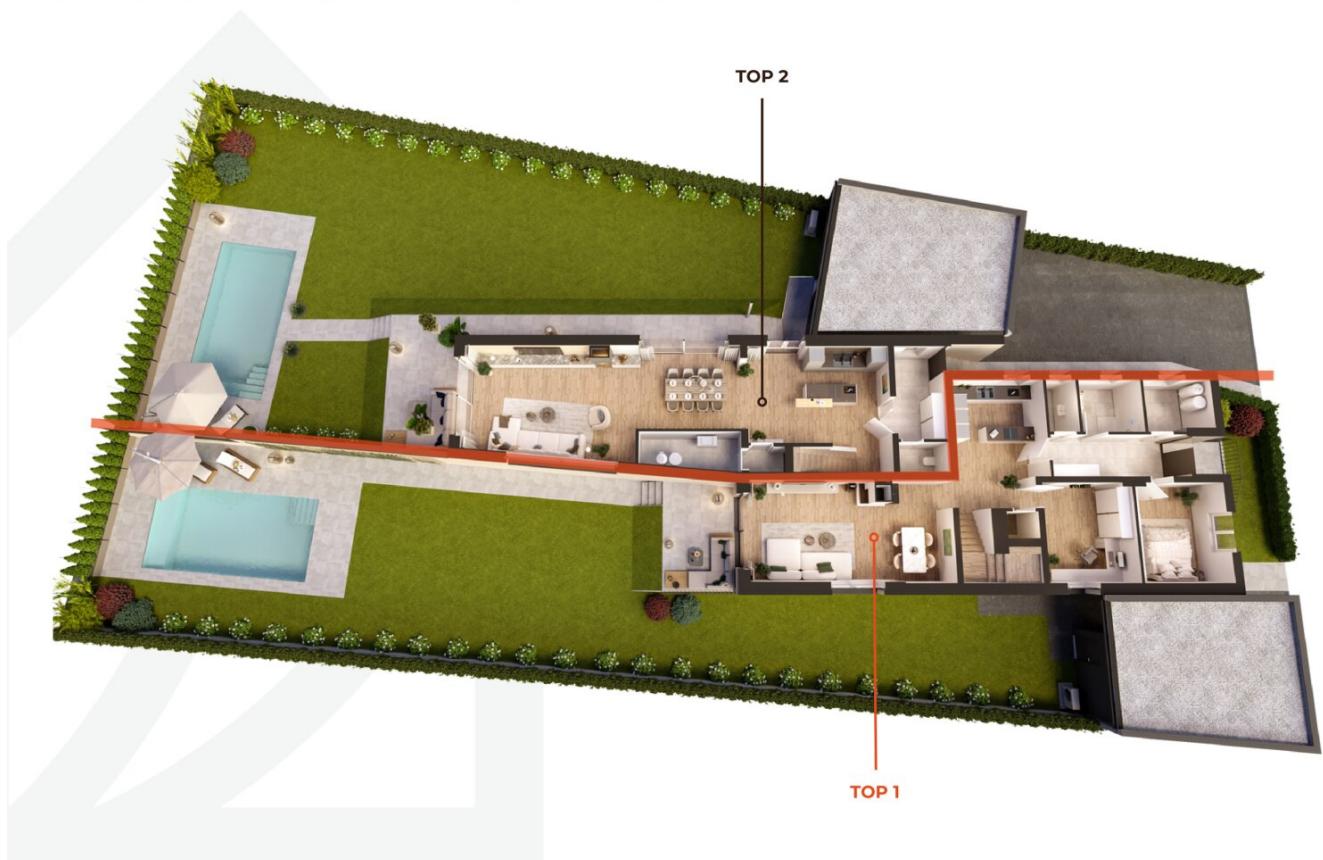
 IMMOQUELLE





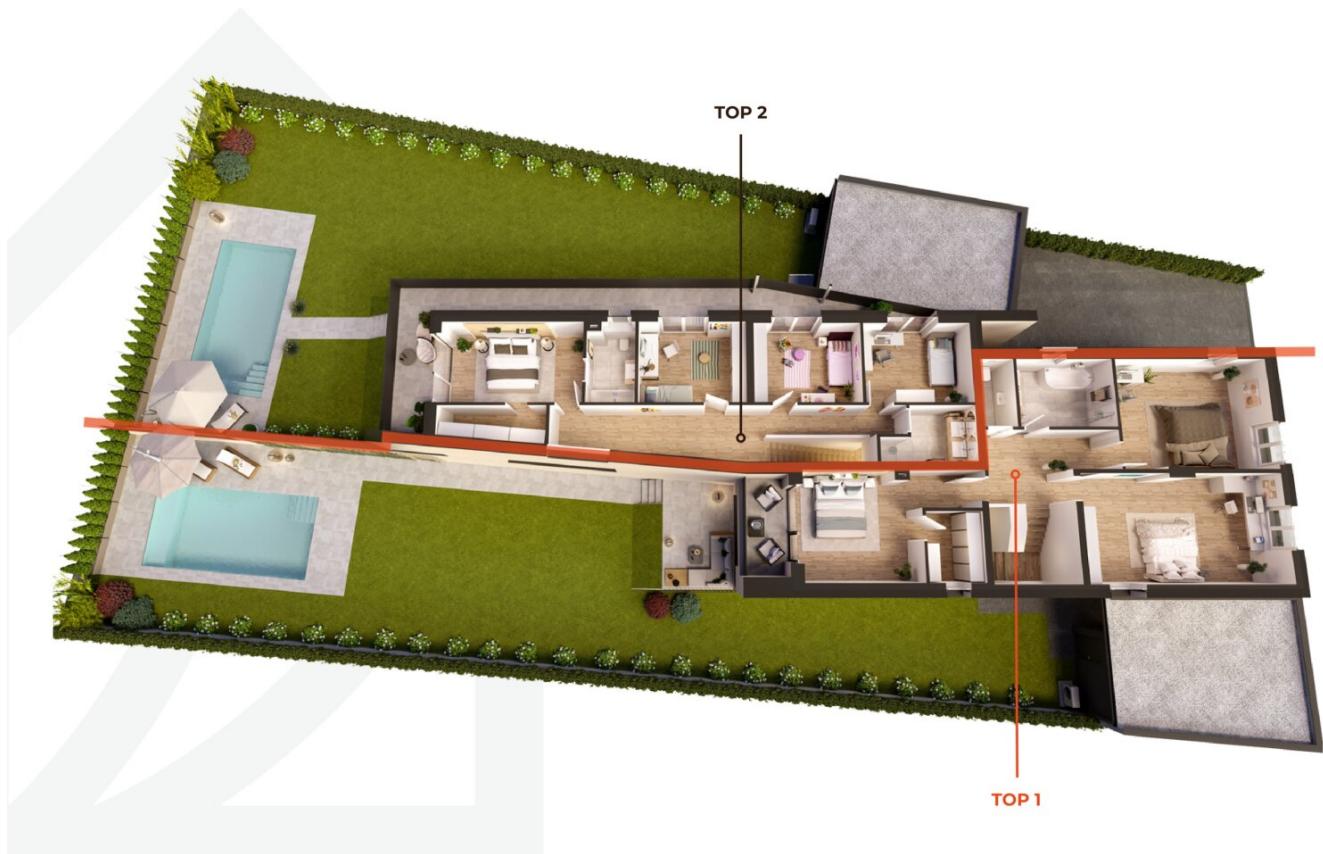
 IMMOQUELLE IMMOQUELLE

## 3D Grundrissplan: Erdgeschoss



## 3D Grundrissplan: Obergeschoss

 IMMOQUELLE



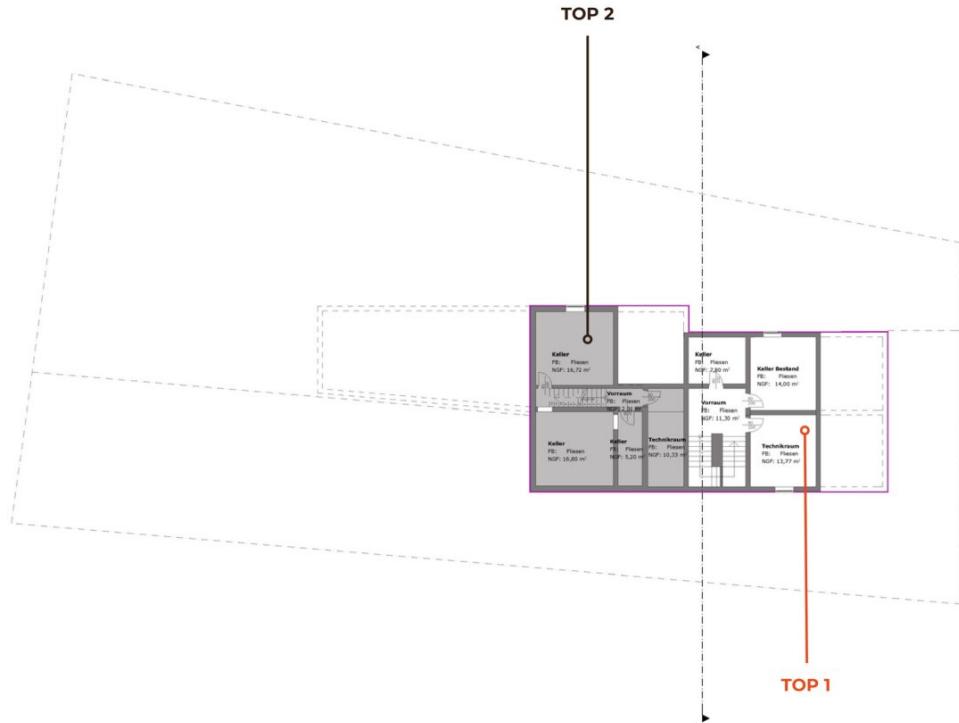
## 2D Grundrissplan: Kellergeschoß TOP 1



**NUTZFLÄCHEN:**

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





**TOP 2**

**TOP 1**

**NUTZFLÄCHEN:**

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

 **IMMOQUELLE**

## 2D Grundrissplan: Erdgeschoss TOP 1



**HOME ONE Immobilien**

**NUTZFLÄCHEN: TOP1**

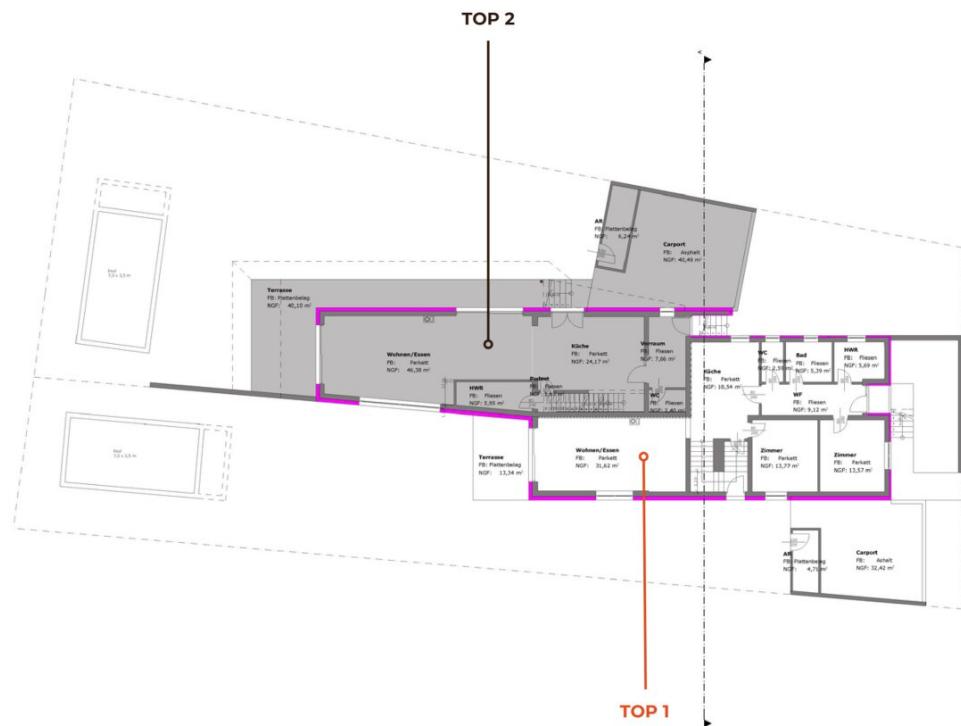
Erdgeschoss	Zimmer:	13,57 m <sup>2</sup>
	Zimmer:	13,77 m <sup>2</sup>
	Küche:	18,54 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen:	31,62 m <sup>2</sup>
	HWR:	5,69 m <sup>2</sup>
	Bad:	5,39 m <sup>2</sup>
	WC:	2,59 m <sup>2</sup>
	WF:	9,12 m <sup>2</sup>

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



**HOMEONE**  
Immobilien

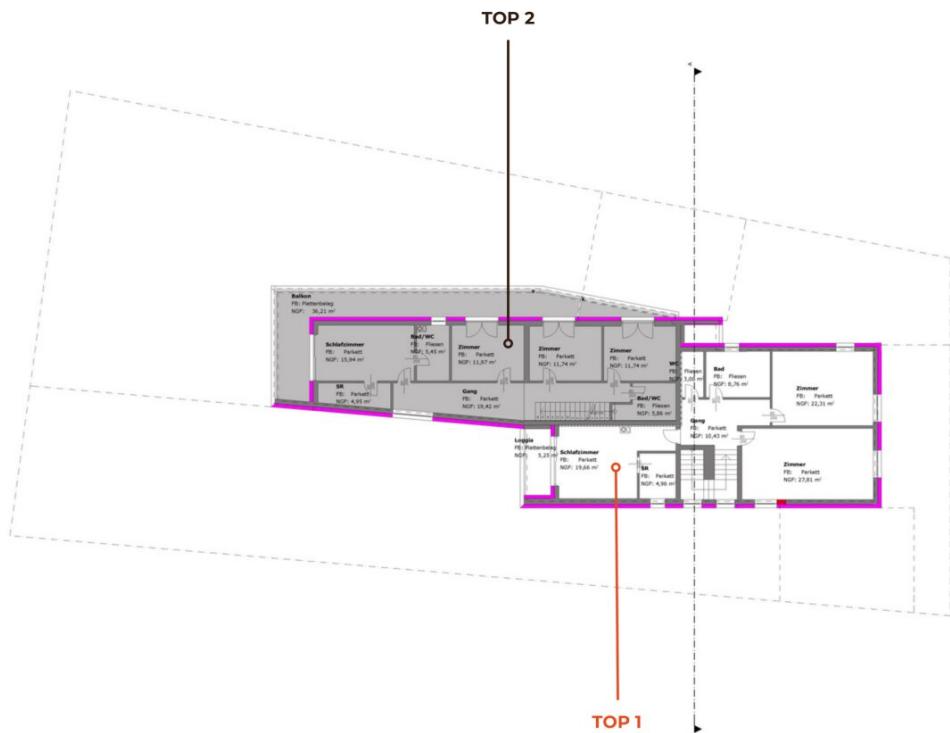
**NUTZFLÄCHEN: TOP1**

<b>Erdgeschoss</b>	
Zimmer:	13,59 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>

<b>Obergeschoss</b>	
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>

---

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



# Objektbeschreibung

## Zuhause gestalten mit viel Freiheit

**Moderne Architektur in Leonding, ruhige Lage, durchdachter Grundriss – jetzt selbst vollenden**

Willkommen in einer ruhigen Seitenstraße von Leonding – dort, wo moderne Architektur auf individuelle Gestaltungsfreiheit trifft. Diese stilvolle Doppelhaushälfte ist Teil eines hochwertigen Neubauprojekts und bietet großzügige Wohnflächen, einen privaten Garten mit Pool sowie eine Raumstruktur, die Wohnen und Arbeiten geschickt miteinander verbindet.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in das Erdgeschoss, wo eine offene Grundstruktur Raum für persönliche Ideen lässt. Geplant sind ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten – inklusive bereits angelegtem Swimmingpool.

Ebenfalls im Erdgeschoss vorgesehen: ein möglicher Arbeits- oder Praxisraum im vorderen Bereich, angrenzend an einen Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Der zentral gelegene Treppenaufgang verbindet alle drei Ebenen und schafft klare Strukturen zwischen öffentlichem und privatem Leben – ideal für Berufstätige oder Familien mit Homeoffice-Bedarf.

Im Obergeschoss sind ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia sowie zwei weitere Schlafräume geplant. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein eigenes Badezimmer und ein separates WC. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen freien Blick ins Grüne.

Das Haus befindet sich im belagsfertigen Zustand. Der Großteil aller Arbeiten wurde somit bereits ausgeführt. Weitere Arbeiten, wie das Glasgeländer am Balkon, die Inbetriebnahme der Luft-Wärme-Pumpe oder das Streichen der Außensäulen, werden noch vom Verkäufer finalisiert. Auch die Trennmauer zwischen den beiden Haushälften erhält abschließend eine optische Endbearbeitung.

Diese Doppelhaushälfte ist Ihre Einladung, sich selbst zu verwirklichen. Raum, Lage und Architektur stimmen. Jetzt fehlen nur noch Ihre Ideen.

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 Näheverhältnis 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