

## Top-Investment oder Familiennest – 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & TG-Plätzen



**Objektnummer: 5420/6539**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Welser Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	81,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,07
USt.:	24,25 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Gerhard Pfeiffer

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 9412929

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine solide Wertanlage mit langfristigem Potenzial *oder* ein neues Zuhause für Ihre Familie in bester Lage nahe Linz? **Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie!**

Die rund **77 m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Bauweise (BJ 1999) und eine angenehme **Loggia zum Entspannen**. Das **geräumige Wohnzimmer** und zwei weitere Zimmer bieten genug Platz für Familienleben oder renditestarke Vermietung. Ein separater Abstellraum, ein WC und ein **Schrankraum im Elternschlafzimmer** schaffen zusätzlichen Komfort.

Zwei **Tiefgaragenstellplätze**, ein eigenes Kellerabteil sowie **Fußbodenheizung mit Fernwärme**, bieten sowohl Mietern als auch Eigennutzern einen echten Mehrwert. Die familienfreundliche Lage mit **Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung** in direkter Umgebung macht die Wohnung ideal für junge Familien. Gleichzeitig ist sie für Anleger attraktiv, da sie **bereits vermietet** ist – der Mietvertrag kann problemlos übernommen werden. **Niedrige Betriebskosten** und die Nähe zu Linz erhöhen zusätzlich die Nachfrage und Werthaltigkeit.

Ob zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt – sichern Sie sich jetzt diese vielseitige Wohnung in Toplage!

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin** unter **0676 941 29 29**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Gerhard Pfeiffer, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Linz.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap