

**PROVISIONSFREI! Traumhafte 2-Zimmer-Anlegerwohnung
mit gemütlichem Balkon zu verkaufen!**



Visualisierung - Balkon

Objektnummer: 6271/22458

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,81 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	265.724,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Wörster

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 401 98 92







Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon und Stellplatz in Leonding zu verkaufen!

Diese großzügige Erstbezugs-Wohnung umfasst eine Nutzfläche von ca. 60,81m² und liegt im 1. Obergeschoß eines modernen Wohngebäudes. Die Wohnung ist barrierefrei, mittels Lift zugänglich.

Der Eingangsbereich der Wohnung führt in einen geräumigen Vorraum mit ausreichend Stauraum. Der helle Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einer bodentiefen Fensterfront, welche den Raum mit natürlichem Tageslicht durchflutet. Von hier gelangt man direkt zum südwestlich ausgerichteten ca. 7,92m² großen Balkon, welcher zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Alle Wohn- und Schlafräume als auch das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, das separate WC und der praktische Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Balkon

Die Böden im Vorraum, Bad und WC sind mit zeitlosen Fliesen ausgestattet, während der Rest der Wohnung mit hochwertigem Eichen-Parkettboden ausgestattet wurde

Die dreifach verglasten Schallschutzfenster wurden zudem bereits mit elektrischen Raffstores (mit Funkhandsender) versehen.

Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme und wird über die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich abgegeben.

Zusätzlich bietet die Wohnung in den Schlafzimmern eine kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der im Kaufpreis bereits enthaltene Kellerraum sowie die vielfältigen Gemeinschaftsräume, darunter ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Wasch- und Trockenraum.

Der Wohnung ist zudem ein Frestellparkplatz zugeteilt, welcher zum Preis von € 7.432,00 zzgl. 20% USt verpflichtend anzukaufen ist.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkhausstellplatz (mit E-Ladevorbereitung) im Nachbargebäude zu voraussichtlich monatl. € 106,58 inkl. USt (inkl. Betriebskosten) anzumieten.

Die Wohnung profitiert von einer erstklassigen Lage in Leonding, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise Plus City, sowie einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Auch die Autobahnauffahrt und die Linzer Innenstadt sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

KAUFPREIS Wohnung

€ 265.724,00 zzgl. 20% USt

Das Betriebskosten-Akonto wird mit monatl. ca. € 180,96 inkl. USt und das Heizkosten-Akonto mit monatl. ca. € 65,68 inkl. USt angesetzt.

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. € 35,91.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Die monatl. Betriebskosten für den Frestellplatz belaufen sich auf monatl. ca. € 16,36 inkl. USt.

KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,5% des Kaufpreises
- Kosten für notarielle Beglaubigung und evtl. erforderliche Barauslagen etc.

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und dienen lediglich zur Veranschaulichung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter www.nextimmobilien.at!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die KäuferIn selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap