

LEONDING BERG: MODERNES REIHENHAUS MIT KELLER, SAUNA, TERRASSEN UND STADTNAHE LAGE VEREINT



Objektnummer: 4940/39

Eine Immobilie von Pickl Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hartackerstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	1983
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
Provisionsangabe:	

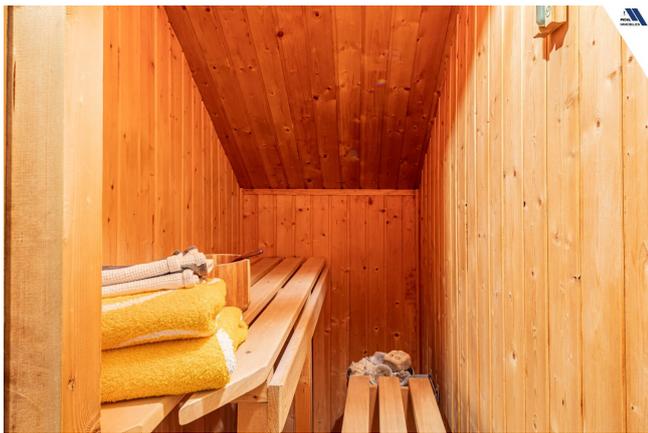
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

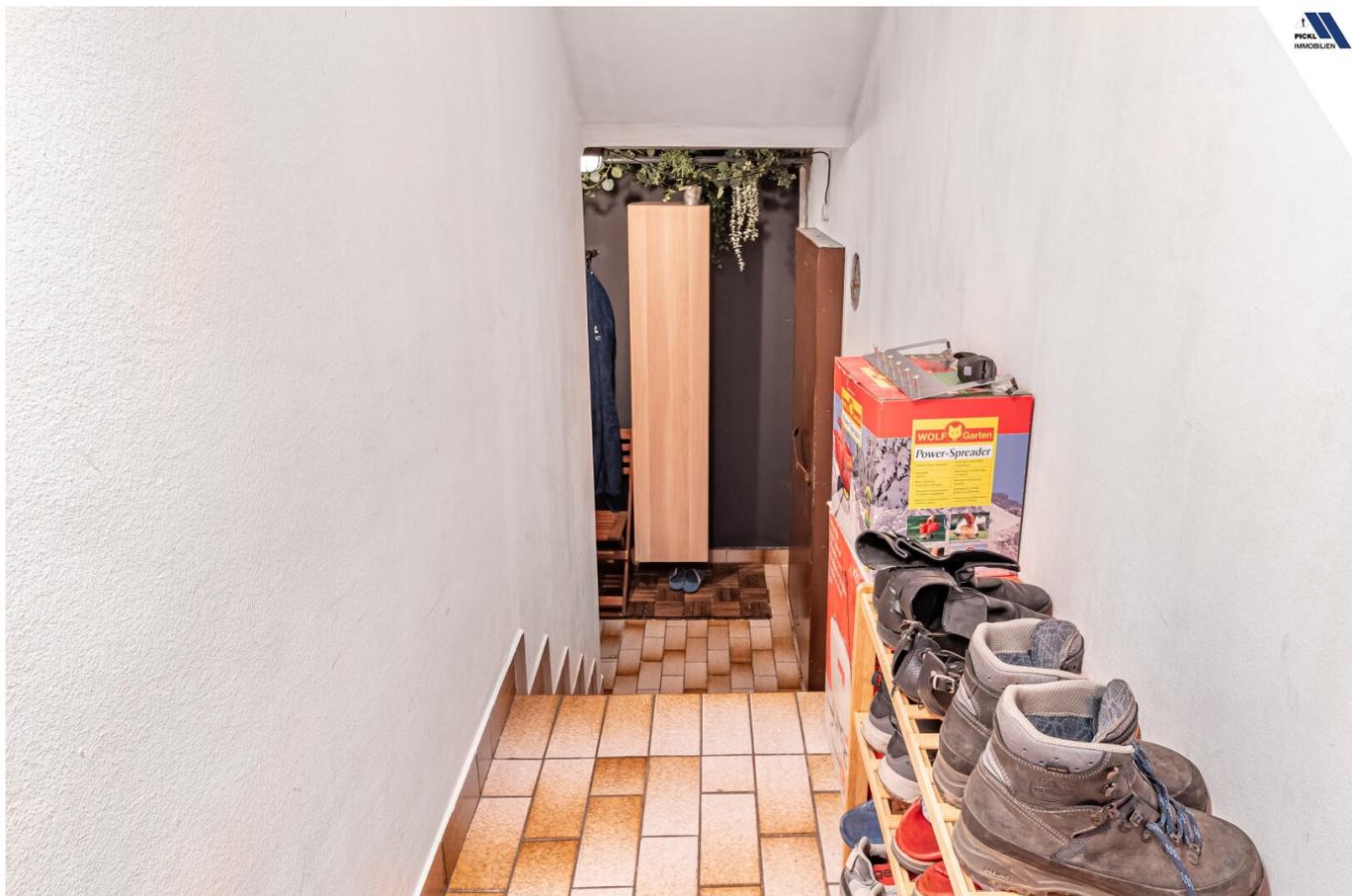
Ihr Ansprechpartner



Sabine Pickl





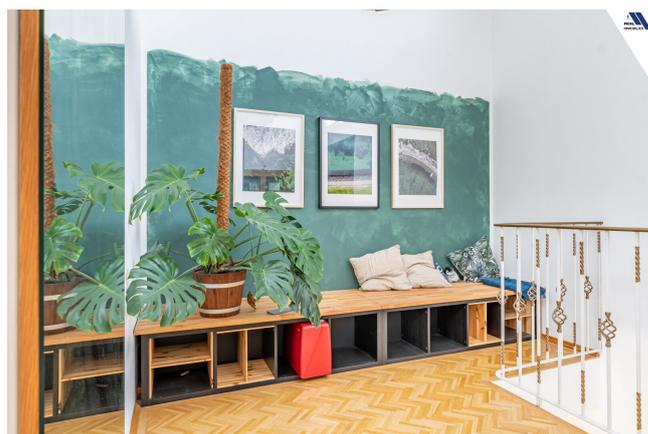


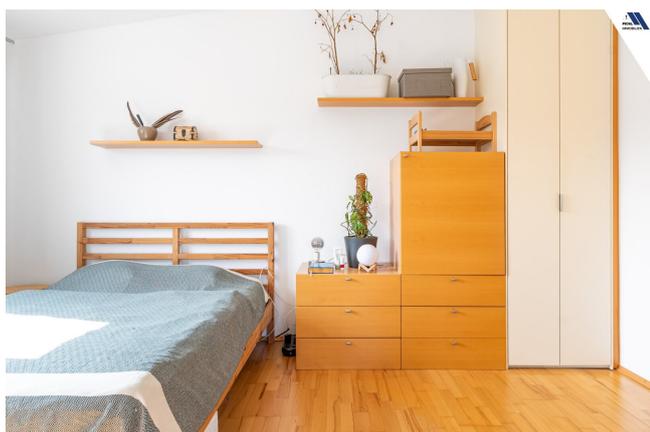
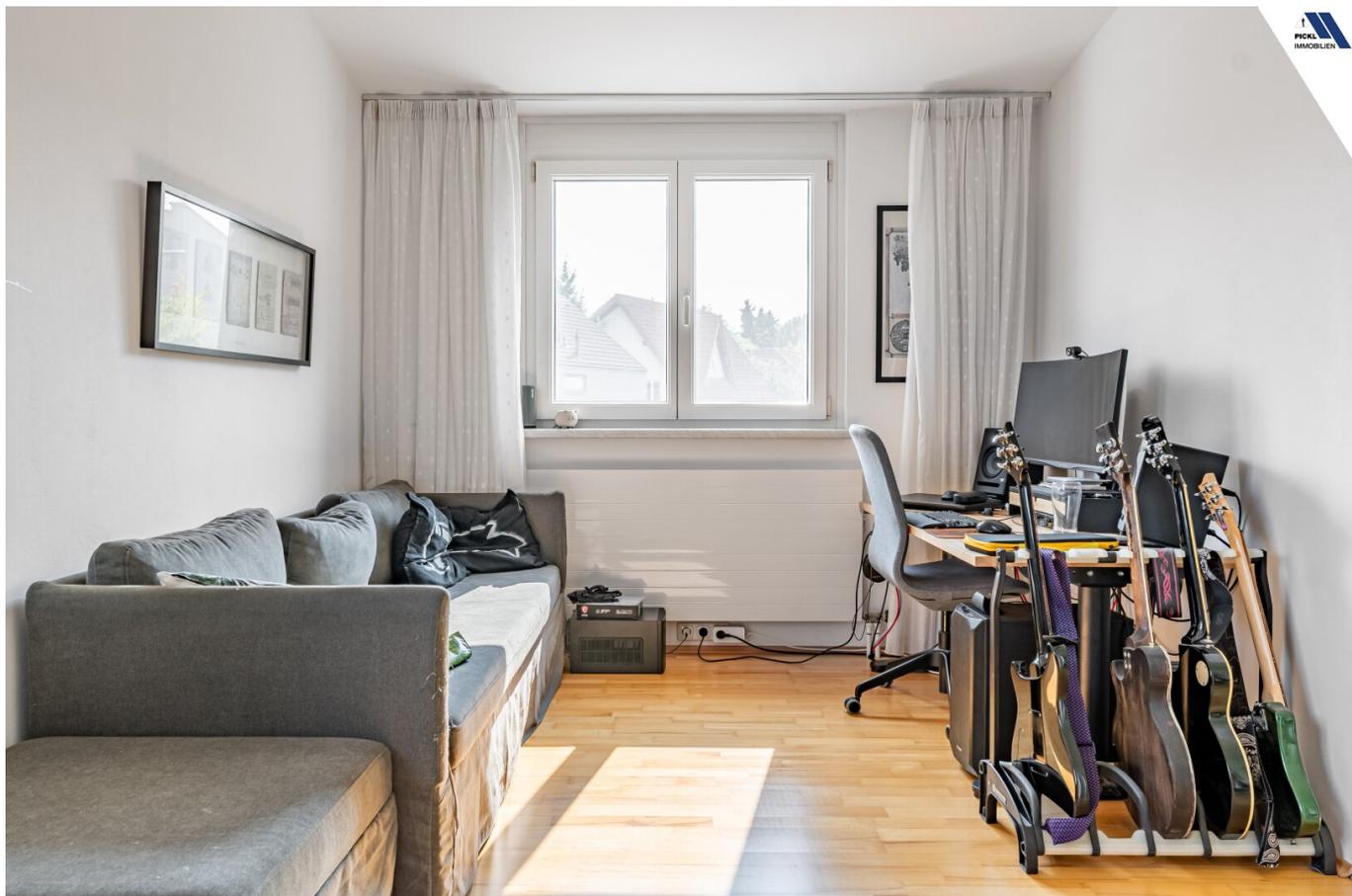




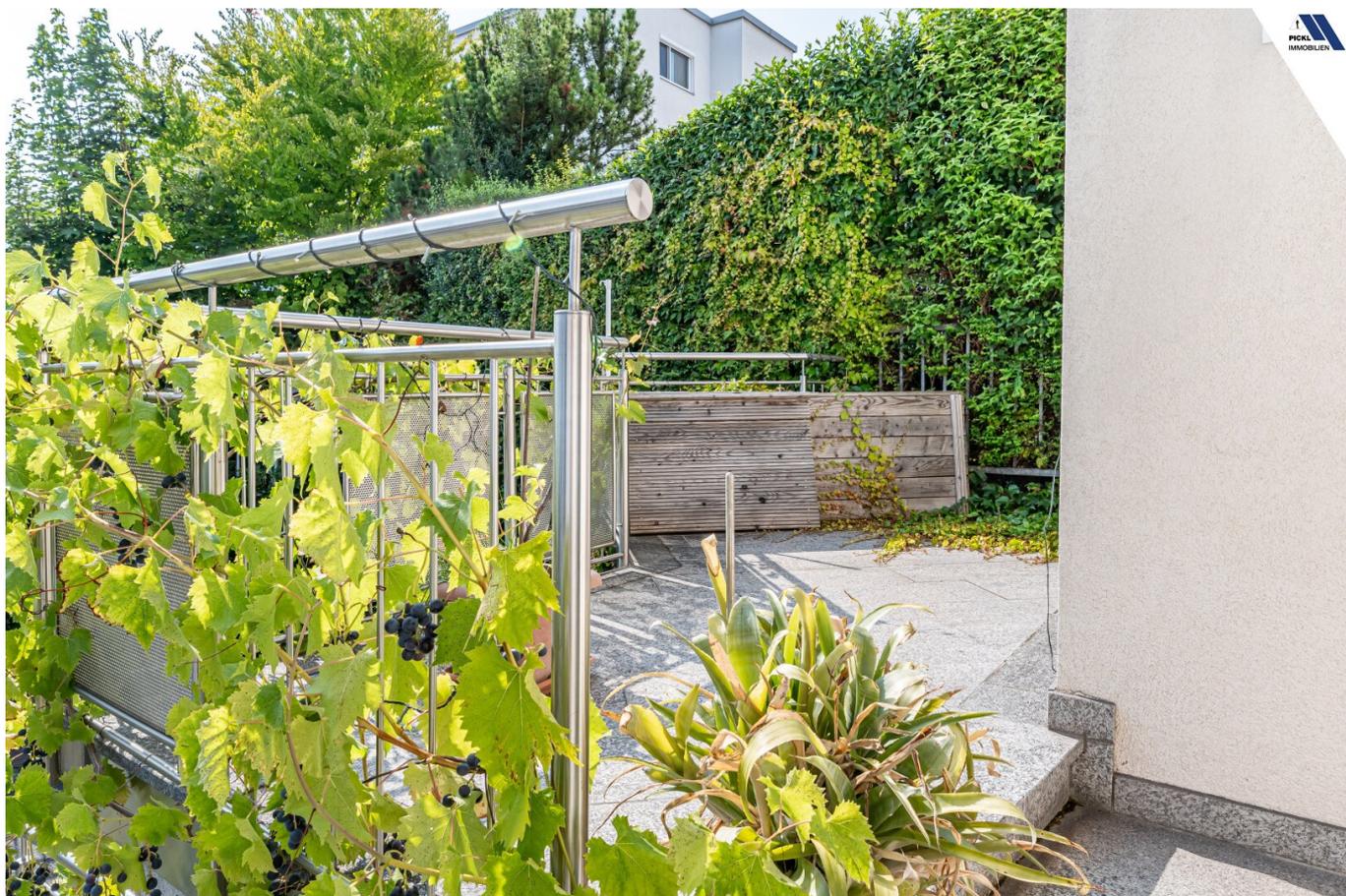


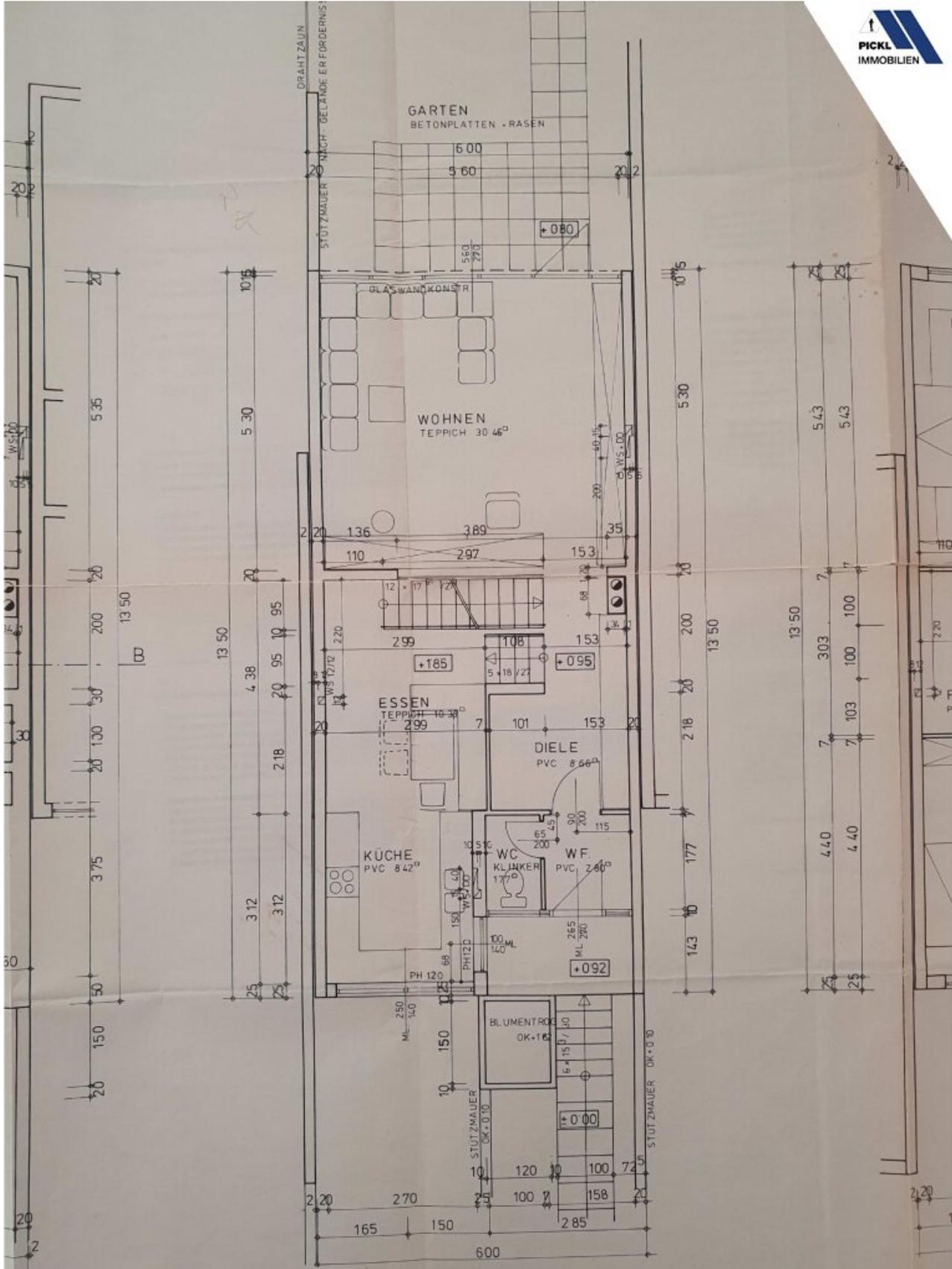


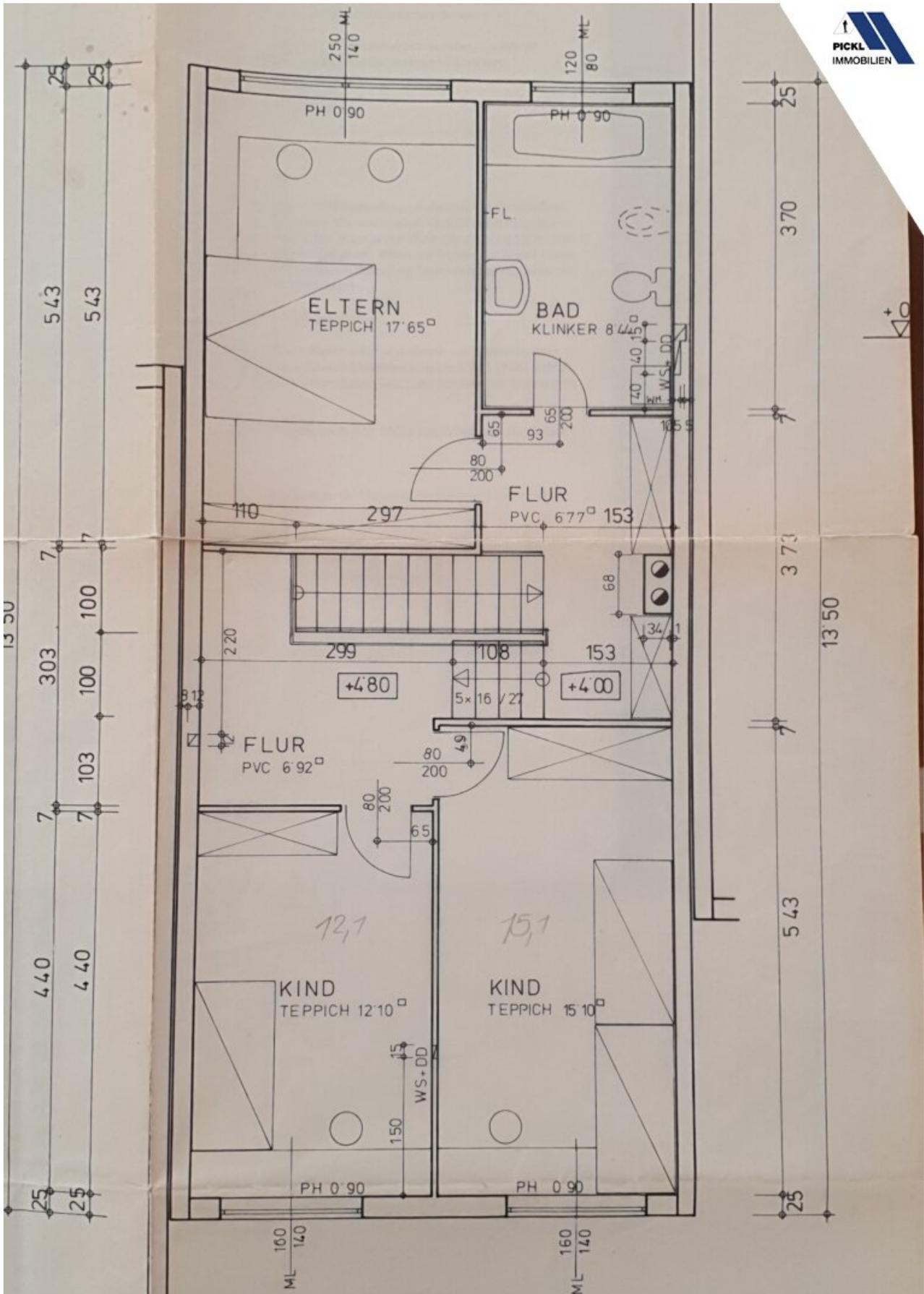












**EINREICHPLAN
DANUBIA
WOHNLAND
HOLZHEIM
MASSTAB 1:100
REIHENHÄUSER
1-18**

BAUHERR: StadtLandLeasing Das Linieland
Unter den Baumgängen des 1a.
Bezirksgebietes von 21.7. (G. 103)
zu Wohn- u. CP-Funktion 100
besonderlich genehmigt.
Lageplan, am 22.04.2014, 4. April 1978

BAUFÜHRER: WITZMAYR
Ingenieur o.ö.
di. Architekt
in der Region

PLANVERFASSER: DRHE

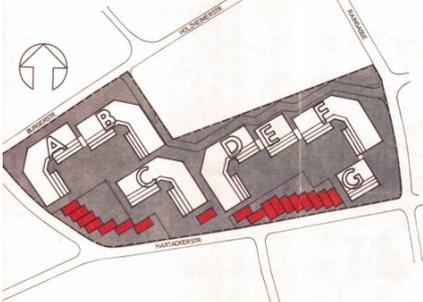
LINZ 77 10 18
PLANNR.: 061 m²

GEZ.:
DRHE

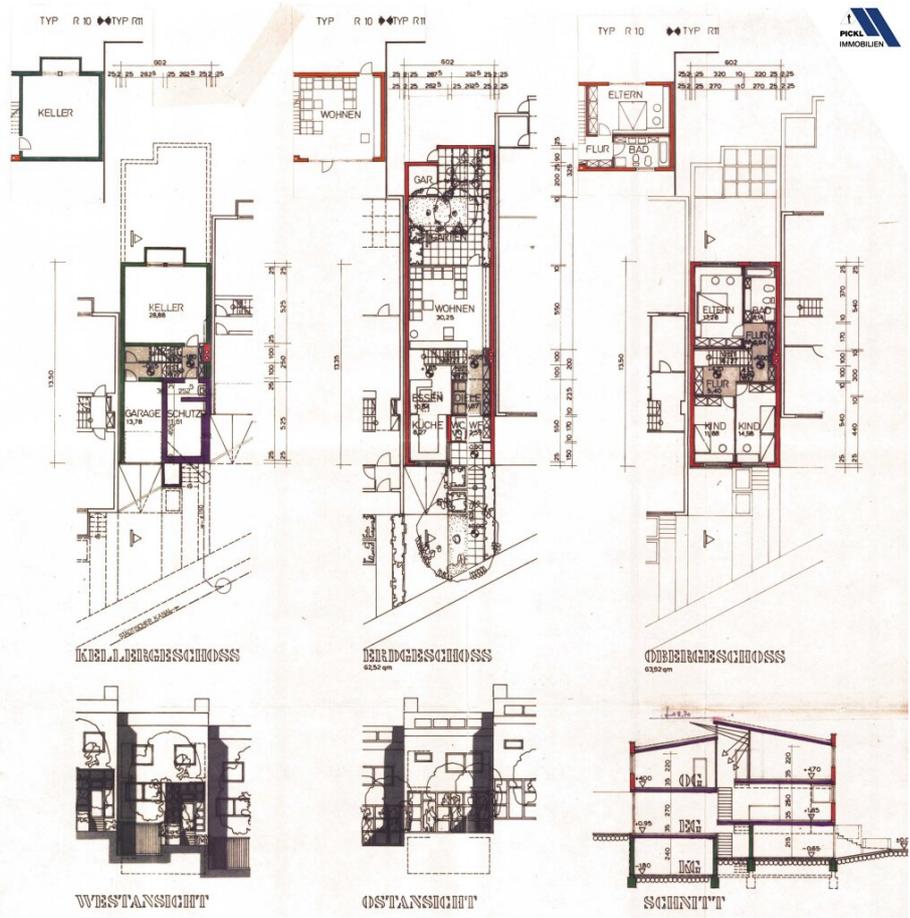
REIHENHÄUSER 1-18
126.44 m²



ÜBERSICHTSPLAN 1:1000



KATASTRALGEMEINDE HOLZHEIM, PARZELLENR. 151, 96/1



KATASTRALGEMEINDE HOLZHEIM, PARZELLENR. 151, 96/1

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Leonding – ruhig, grün und doch zentrumsnah – erwartet Sie dieses charmante und hochwertig sanierte Reihenhaus mit Einfamilienhaus-Charakter. Die Immobilie befindet sich in der Hartackerstraße, einer gepflegten Wohnsiedlung mit angenehmer Nachbarschaft, umgeben von Gärten und guter Infrastruktur. Schon beim Betreten spürt man: Hier wurde mit viel Liebe zum Detail gearbeitet – sowohl technisch als auch gestalterisch.

Auf ca. 130 m² Wohnfläche verteilen sich großzügige, helle Räume mit einem modernen und gleichzeitig wohnlichen Charakter. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses – mit direktem Zugang zur großen, überdachten Terrasse und einem gemütlichen Kaminofen, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Angrenzend liegt der gepflegte Garten in einem ruhigen, grünen Innenhof, der im Sommer angenehme Kühle bietet und durch seine natürliche Beschattung einen herrlichen Rückzugsort an heißen Tagen darstellt. Zusätzlich lädt eine kleine, westseitig gelegene Terrasse zum Genießen der Nachmittagssonne ein – perfekt für einen Kaffee mit Freunden oder entspannte Gespräche am Abend.

Die elegante Intuo-Küche mit hochwertigen Miele-Geräten, Dampfgarer, Speisenwärmer, Eiswürfelanschluss und Granitarbeitsplatte lässt keine Wünsche offen – hier trifft Funktion auf Design. Drei Schlafzimmer im Obergeschoß bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Ein separates WC und ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Die überdurchschnittliche Raumhöhe, der moderne, luftige Grundriss sowie die liebevoll und hochwertig durchgeführte Renovierung verleihen dem Haus eine besondere Wohnqualität und ein einzigartiges Raumgefühl, das sofort zum Wohlfühlen einlädt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der unterkellerte Bereich: Neben vielseitig nutzbaren Räumen für Hobby, Fitness oder Homeoffice bietet er auch eine praktische Lagerfläche. Für Ihre persönliche Entspannung steht Ihnen eine kleine, integrierte Sauna mit direktem Zugang in den Garten zur Verfügung – ideal für erholsame Stunden nach einem langen Arbeitstag.

Auch in puncto Stauraum überzeugt das Haus – mit deckenhohen Einbauschränken in mehreren Bereichen und einer geräumigen Garage am eigenen Grundstück.

Die Immobilie wird teilmöbliert verkauft und ist nach Vereinbarung verfügbar.

Eine Besichtigung sagt mehr als Worte, vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Termin bei:

Sabine Pickl | Immobilienmaklerin

+43 699 123 884 24

www.immobilien-pickl.at

Sonstiges:

Hinweise: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und

Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung

übernehmen. Der guten Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass nur im Abschlussfalle

ein Vermittlungshonorar in der Höhe von 3 % des Kaufpreises bzw. 3 Bruttomonatsmieten (bei Wohnungen

1 bzw. 2 Bruttomonatsmieten) zuzüglich 20 % Ust. für unsere Verdienstlichkeit in Rechnung gestellt wird,

sofern im Angebot nichts anderes vermerkt ist. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5 Absatz 3

Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass Immobilien Pickl als Doppelmakler tätig ist und zwischen dem

Vermittler & dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Im Falle der Nichtvorlage des

Energieausweises gemäß EAVG seitens des Verkäufers gilt zumindest eine dem Alter und der Art des

Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Unsere Geschäftsbedingungen /

Impressum sowie unsere Datenschutzerklärung und unsere AGB finden sie auf unserer Homepage unter

www.immobilien-pickl.at. DATENSCHUTZ: Wir machen darauf aufmerksam, dass wir Ihnen

möglicherweise

Informationen über gleichwertige Objekte per elektronischer Post zusenden werden. Wenn Sie dies nicht

wollen, geben Sie uns bitte Bescheid!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <2.250m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <1.250m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap