

## **2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Klimaanlage & Stellplatz in begehrter Lage von Leonding**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5753/516647693**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,31
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,18 €
<b>USt.:</b>	13,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

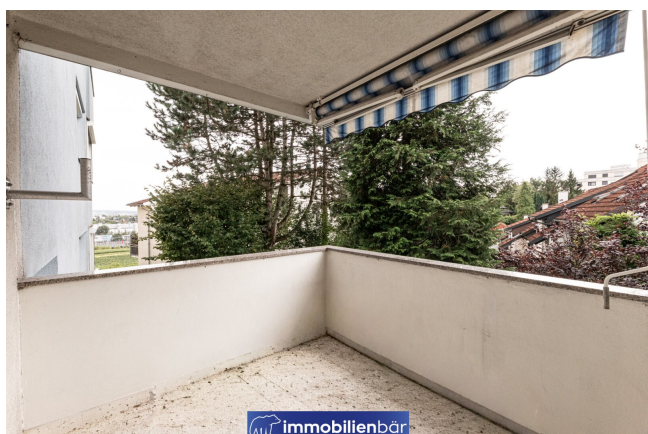


### Immobilien Bär – Michaela Hochreiter

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach







 KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.



 Michaela  
Hochreiter MBA

 +43 (0)664 52 35 769  
 michaela.hochreiter@immobaer.at





## Grundriss

Schlafzimmer: .....	14,70 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer: .....	19,60 m <sup>2</sup>
Küche: .....	10,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer: .....	3,90 m <sup>2</sup>
WC: .....	1,20 m <sup>2</sup>
Allzweckraum: .....	1,10 m <sup>2</sup>
Diele: .....	8,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt: .....</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>

Balkon



**immobilienbär**

5,70 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### **2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Klimaanlage & Stellplatz in begehrter Lage von Leonding**

In einer der gefragtesten Wohngegenden von Leonding – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden – befindet sich diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Tizianstrasse 7a. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Annehmlichkeiten.

### **Wohnen, wo Leonding am schönsten ist**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1970. Die südwestlich ausgerichtete Loggia lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Tizianstraße zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Leonding: Ruhige Seitenstraßen, viel Grün und gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur zeichnen diese Adresse

aus. Nahversorger, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Nähe zum Kürnbergwald und zur Stadtgrenze Linz macht diese Lage besonders attraktiv. Diese Wohnung vereint Ruhe, Komfort und eine hervorragende Lage – ein ideales Zuhause oder eine wertbeständige Investition.

### **Daten:**

- **Wohnfläche:** ca. 59 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 5,70 m<sup>2</sup> mit Markise – ideal zum Entspannen im Freien
- **Inklusive Einbauküche samt Elektrogeräten**
- **Rollläden im Schlafzimmer** – für angenehme Nachtruhe
- **Klimaanlage** – sorgt für Komfort auch an heißen Sommertagen
- **Außenstellplatz** – bereits im Kaufpreis enthalten
- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum vorhanden

- **Baujahr: 1970**

- Sofort verfügbar!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap