

## **Gepflegte 3-Zi.-Wohnung m. Balkon - ruhige Grünlage in Leonding - optionaler Schrebergarten**



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

**Objektnummer: 7056/183**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4060 Leonding                    |
| Baujahr:                      | 1978                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 85,00 m <sup>2</sup>             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 8,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 69,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,18                           |
| Kaufpreis:                    | 278.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 152,90 €                         |
| Heizkosten:                   | 83,10 €                          |
| USt.:                         | 34,93 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

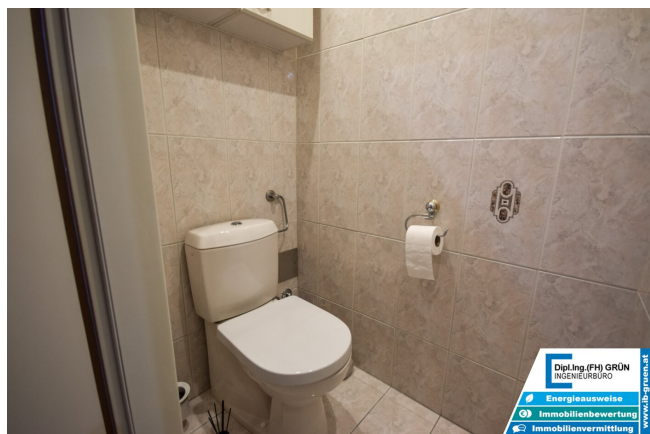
## Ihr Ansprechpartner



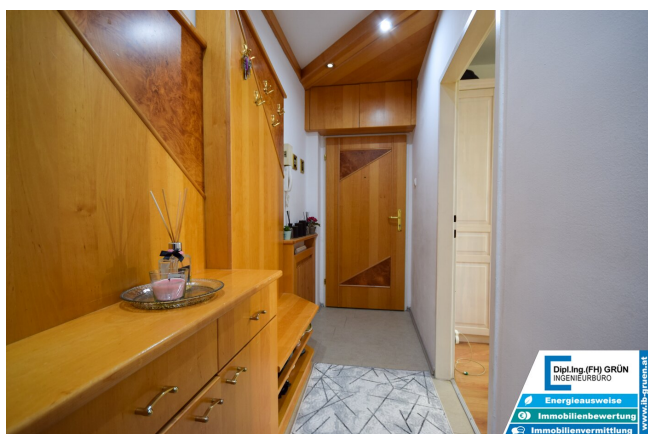
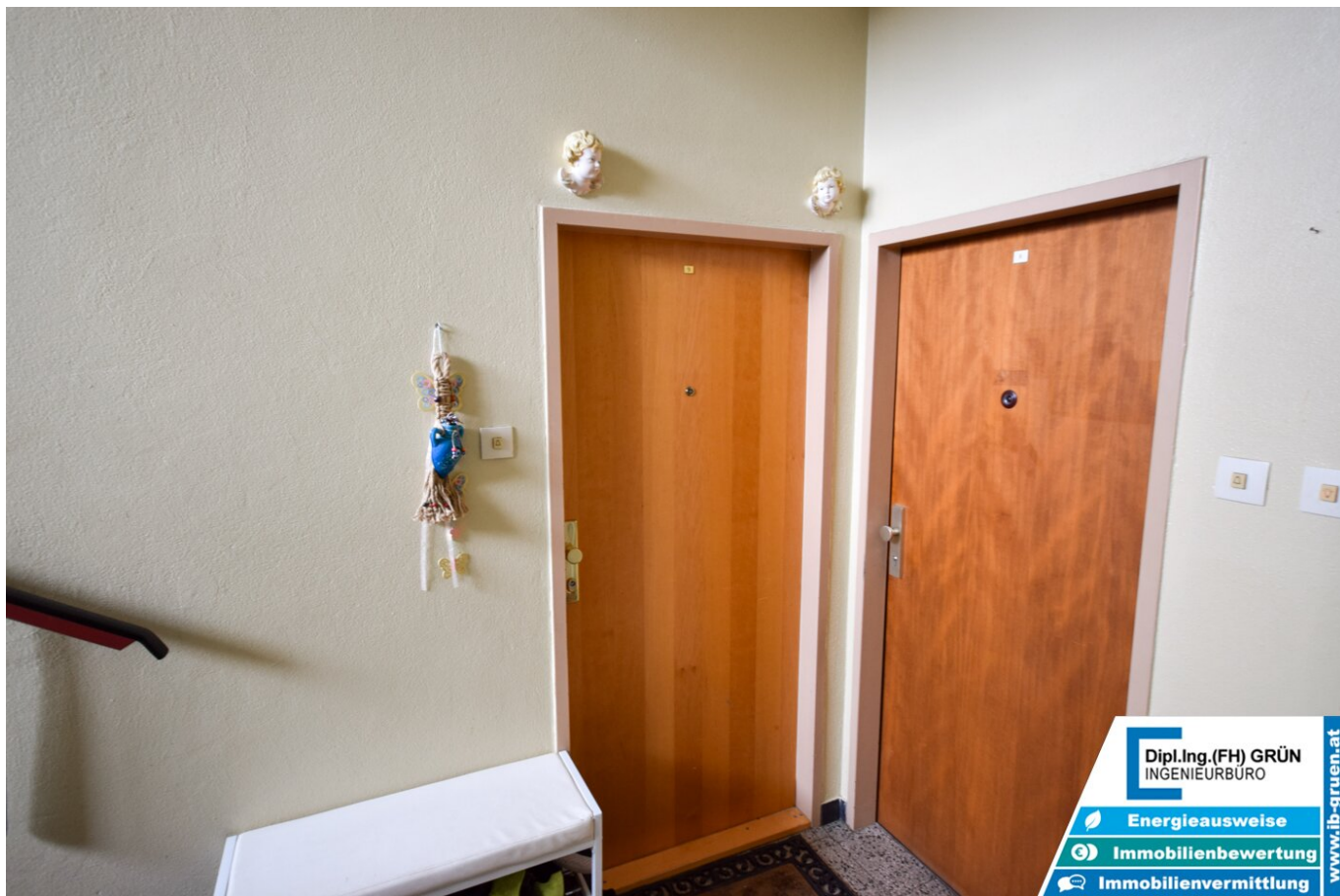
**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45



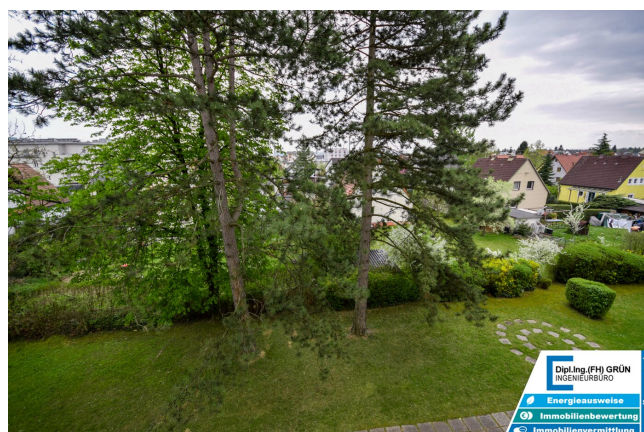
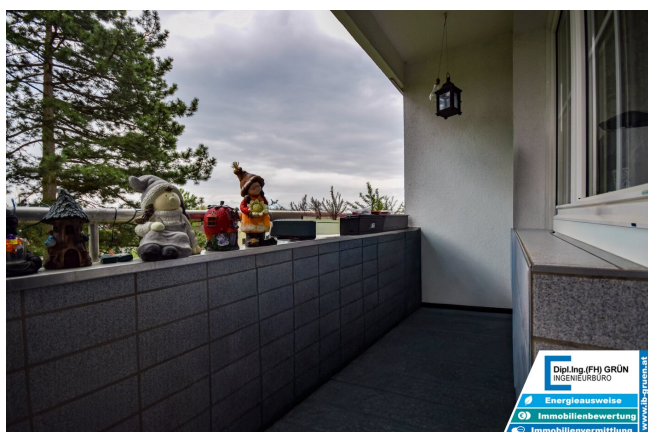


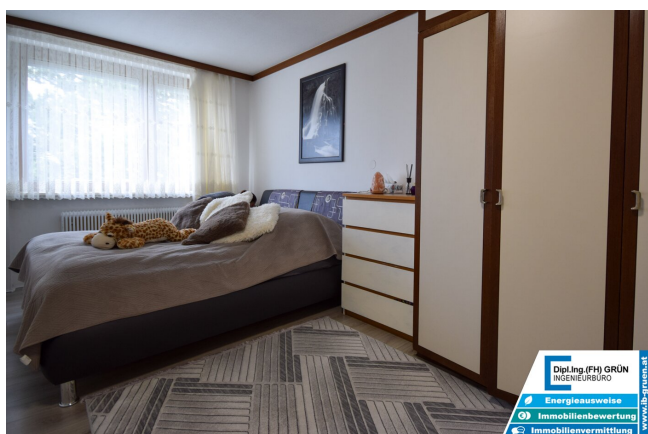


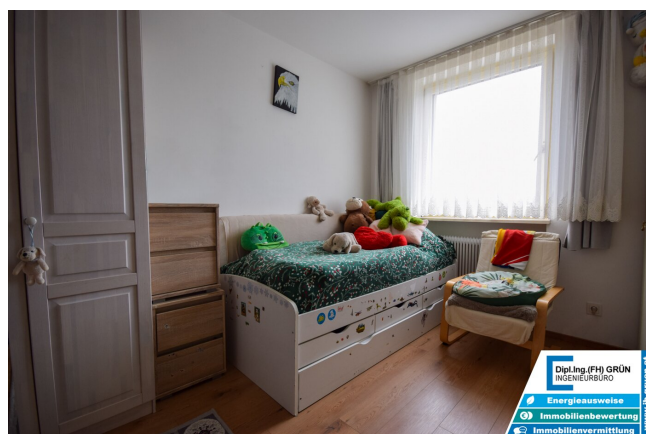






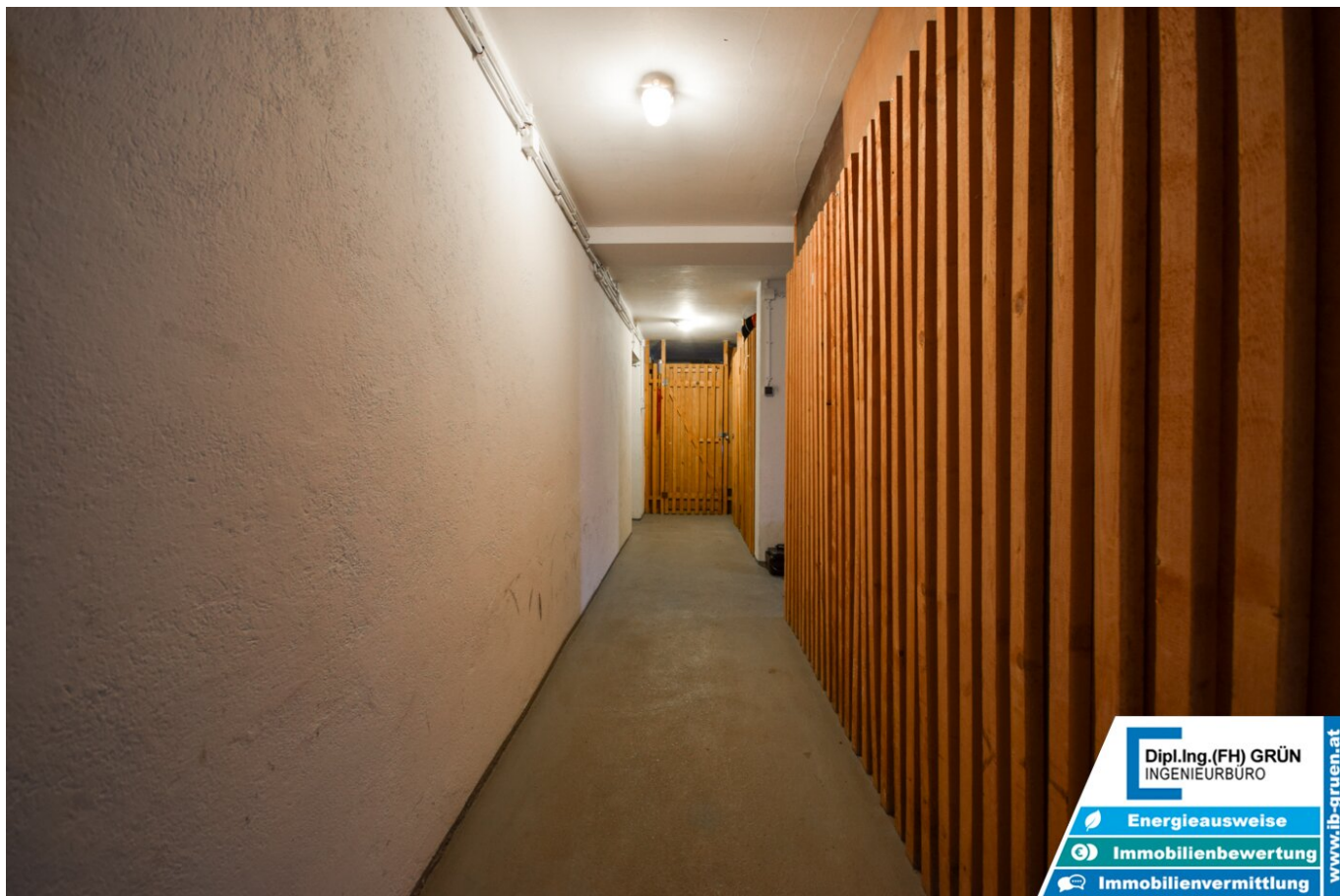


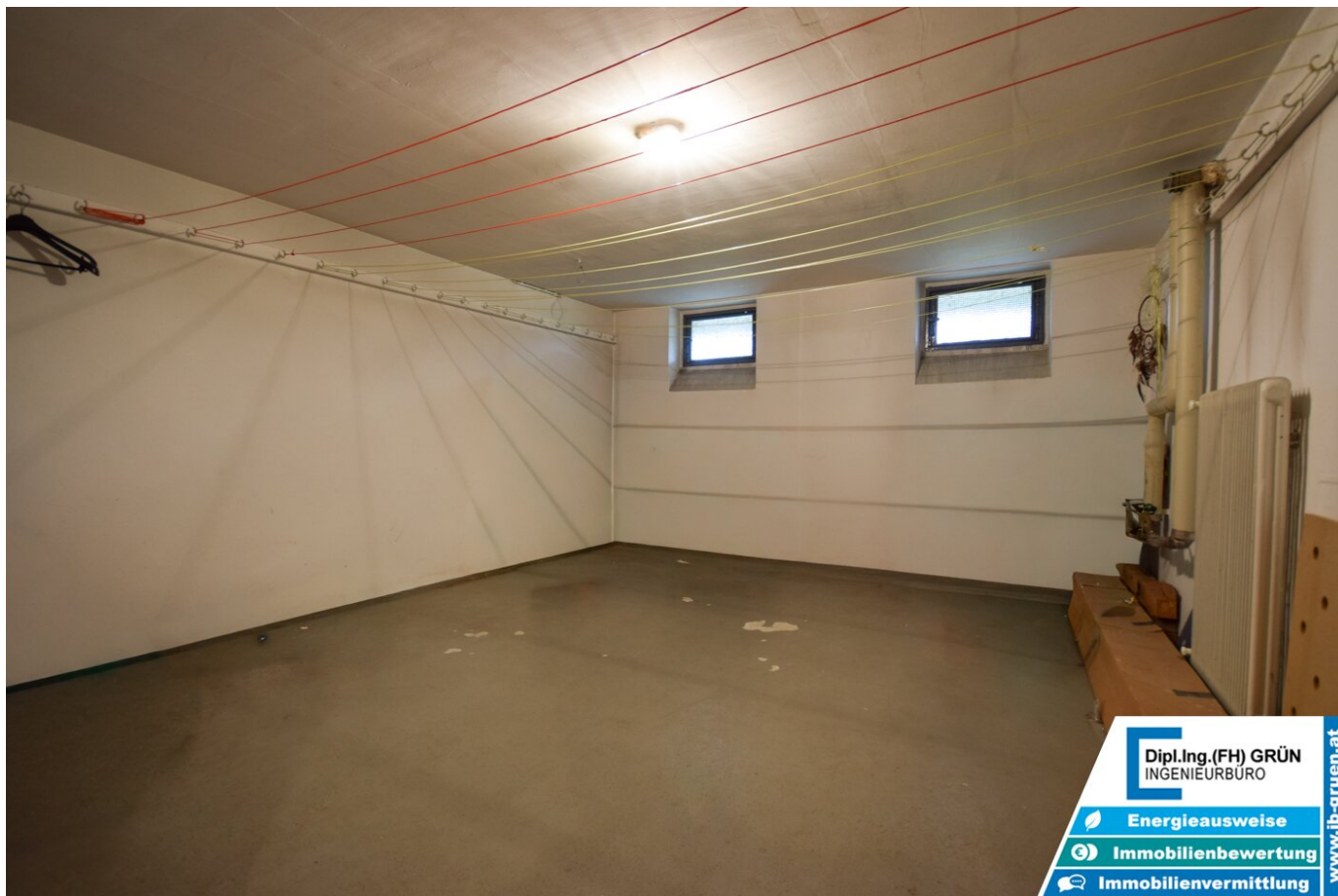




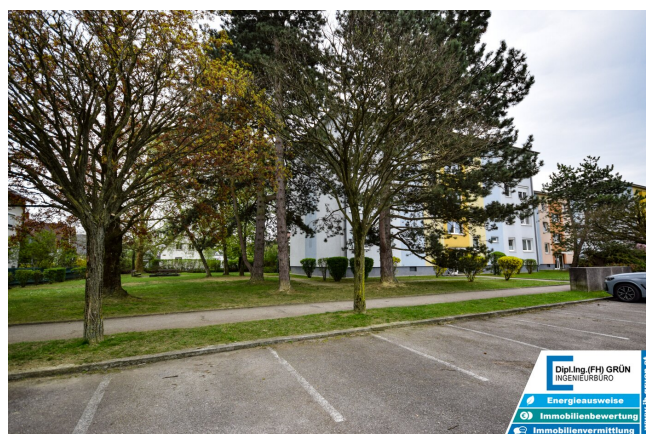
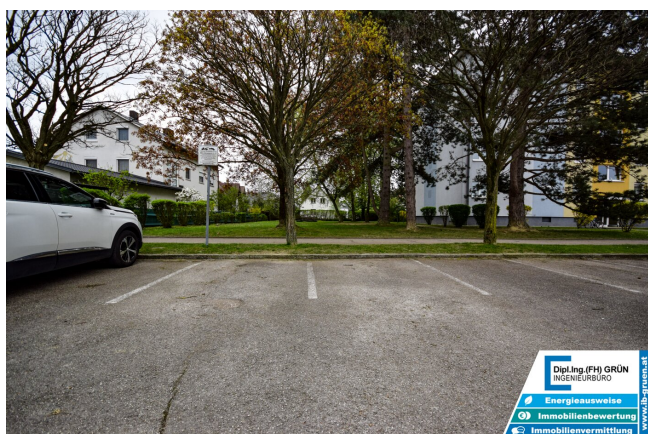








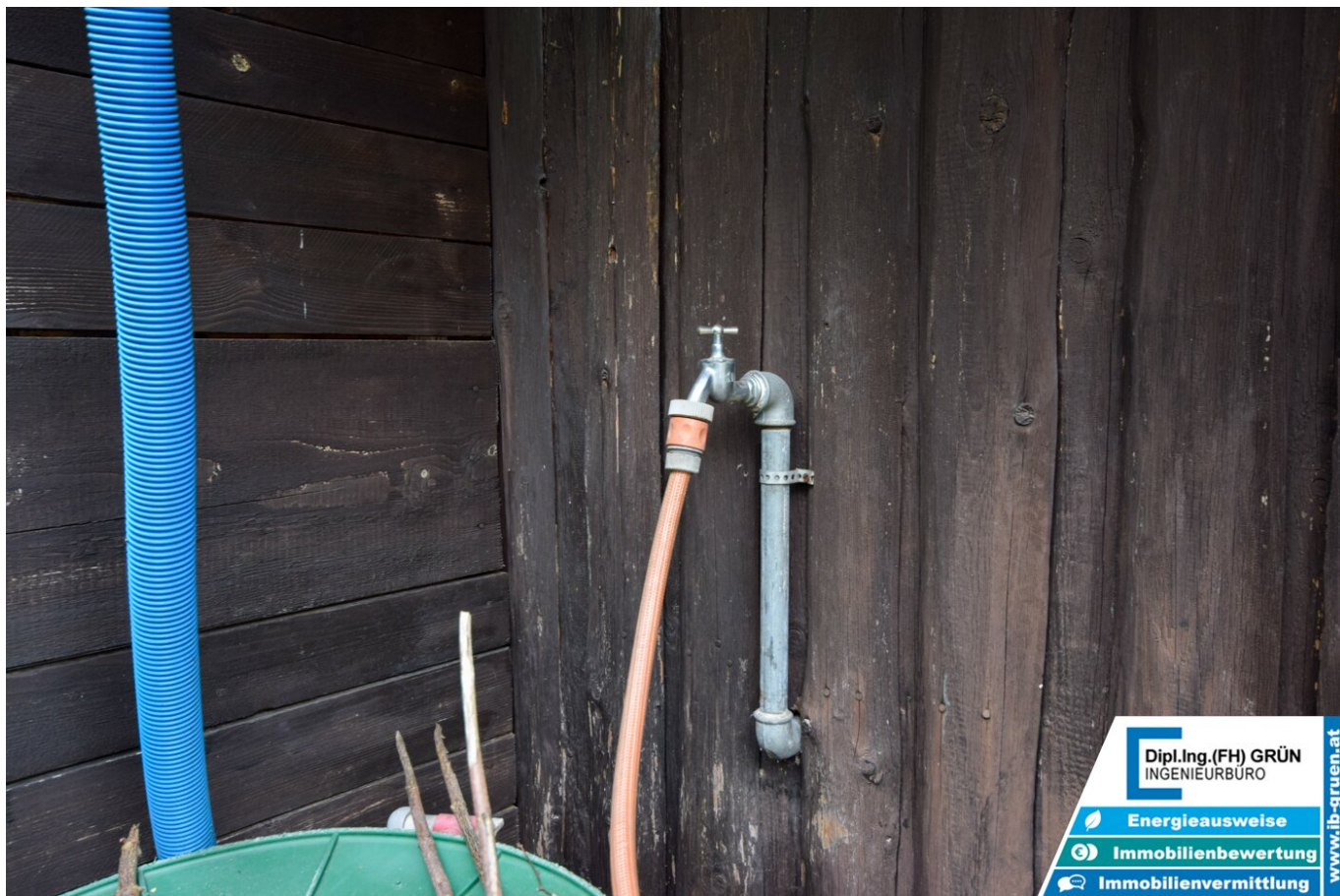














**Grundriss Wohnung**

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem **großzügigen Grundriss**, einem sehr ordentlichen Gesamtzustand und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der vorliegende Grundriss zeigt **drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche, Bad, separates WC, Abstellraum, einen großzügigen Vorraum sowie einen Balkon**.

Sowohl die Wohnung als auch das Haus präsentieren sich in einem **gepflegten Zustand**. Besonders hervorzuheben sind das helle Wohnambiente, die **moderne und gepflegte Einbauküche** sowie die ruhige Lage innerhalb der Wohnanlage. Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme**.

Zur Wohnanlage gehört eine **sehr große Grünfläche**, die für ein angenehmes und offenes Wohngefühl sorgt. Vor dem Haus stehen den Bewohnern **Parkplätze der Wohnanlage** zur Verfügung. Diese sind zwar **nicht fix zugeteilt**, in der Praxis ist jedoch in der Regel ausreichend Parkmöglichkeit vorhanden. Zusätzlich kann entlang der Straße problemlos geparkt werden.

Ein **besonderes Highlight** ist der direkt gegenüberliegende **Schrebergarten**, der derzeit von den Verkäufern gepachtet wird und von den künftigen Eigentümern übernommen werden kann. Da solche Gärten sehr gefragt und nur schwer verfügbar sind, stellt dies einen seltenen und besonders attraktiven Mehrwert dar. Die **Pacht für das laufende Jahr ist bereits bezahlt**.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein sehr stimmiges Gesamtpaket aus **ruhiger Lage, großzügigem Wohnraum, gepflegtem Zustand, guter Anbindung und zusätzlichem Garten-Plus**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <5.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap