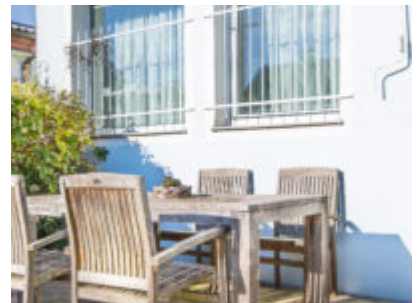


LEONDING: DOPPELHAUSHÄLFTE MIT SEPARATEM SCHLAFZIMMER

<https://spickl-staging.server1.dev-web.at>



€472,000



GRUNDLAGEN

Stellplatzanzahl: 2

Zimmer: 5

Keller: Ja

Heizungsart: Gasheizung

Garage: Ja

Typ: [Eigentum](#), [Haus](#), [schönes Grundstück](#), [top Lage](#)

Fläche: 120 m²

Grundstücksfläche in m2: 330

Zustand: teilweise schon renoviert

Terrasse: Ja, 2 Terrassen

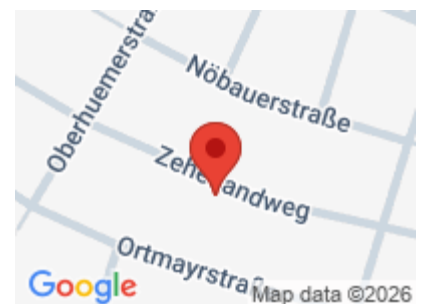
Heizwärmebedarf: HWB 171, fGEE 2,05

Kategorie: [Kauf](#)

Status: [Verkauft](#)

Baujahr: 1957

- Eigentum, Haus, schönes Grundstück, top Lage
- Kauf
- Verkauft
- 120 m²



BESCHREIBUNG

„Arbeiten von zuhause in einem separaten Bereich!“

Haus mit separatem Praxisraum oder Homeoffice mit Sanitärbereich, schönem Garten und Pool.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit eigenem Praxisraum und eventueller Zubaumöglichkeit, schön angelegten Garten mit Pool befindet sich unweit vom Zentrum Leonding in einer sehr beliebten Siedlungslage.

Das optimal gelegene Haus wurde teilweise schon saniert, in den Jahren 1957/1960 erbaut (Zubau 1987) und hat eine Wohnnutzfläche von ca.120 m² die sich wie folgt aufteilt:

Im Erdgeschoß haben sie im Eingangsbereich einen kleinen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, dort befindet sich ein separater Raum, der ca. 1987 errichtet wurde und der sich mit eigenem Badezimmer und WC optimal für Yoga, Sport oder als Homeoffice bzw. für ein Gästezimmer eignet.

Auf der anderen Seite vom Flur gelangen sie in den Wohnbereich mit Küche, Wohnzimmer mit Kamin und Fußbodenheizung und direkten Zugang in den südseitig angelegten Garten mit Terrasse. Dort können sie optimal entspannen, und zwischen mehreren Sitzplätzen auswählen, falls sie Sonne oder Schatten bevorzugen. Der Pool wurde ca. 2002 gebaut und rundet diesen Erholungsbereich im eigenen Garten ab.

Durch das Stiegenhaus gelangen sie in das Obergeschoß mit Vorraum, 3 Schlafzimmern, Bad mit Badewanne und WC.

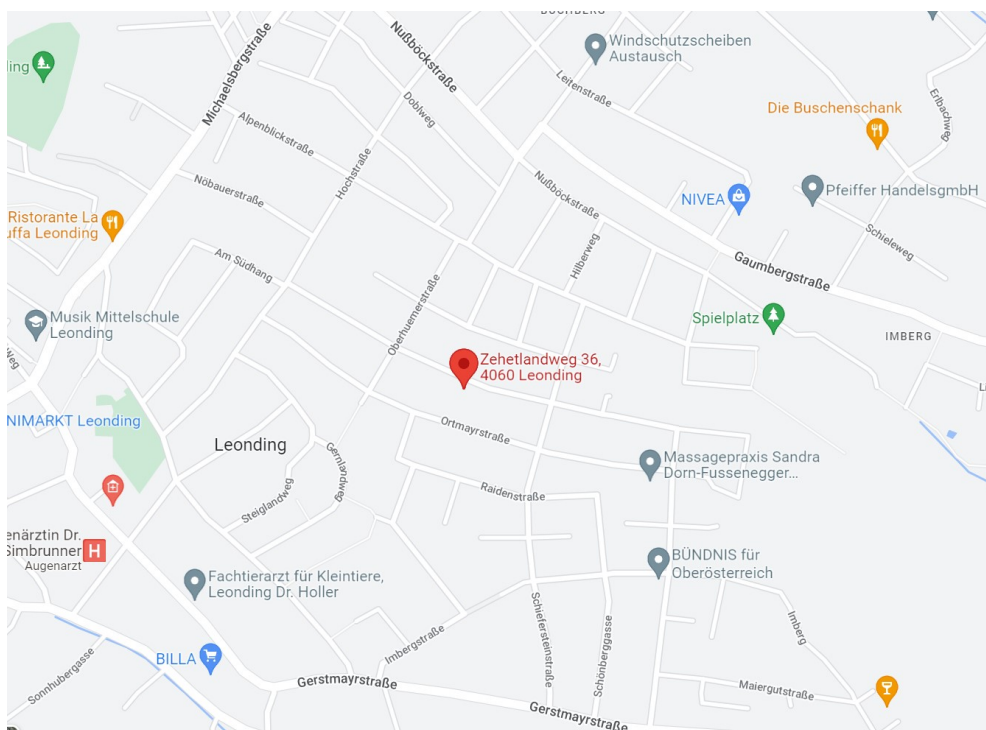
Der Keller beinhaltet die Gasheizung mit Warmwasserspeicher, eine Sauna mit Dusche und genügend Stauraum für optimale Lagermöglichkeiten. Es befindet sich auch eine Werkstatt hier und sie haben einen direkten Zugang zum Garten.

Des Weiteren haben Sie am Grundstück eine Garage, direkt vor dem Haus befinden sich weitere PKW-Abstellplätze.

HIGHLIGHTS/ECKDATEN

- Platz für Home Office oder separater Praxisraum bzw. Gästezimmer mit Sanitärbereich
- Doppelhaushälfte teilweise bereits renoviert
- Mit integriertem Kachelofen
- Ausbau bzw. Zubau eventuell möglich (Vorgaben der Gemeinde sind zu beachten)
- zentral gelegen, in einer angenehmen Wohngegend
- Stadtzentrum, Schule Apotheke usw. in unmittelbarer Nähe
- gut angebunden an die öffentlichen Verkehrsmittel
- Pool evtl. mit Wärmepumpe
- Garage, Stellplätze für Kfz vor der Haustüre
- Vollunterkellert
- Schön angelegter Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten

LAGE



Die angebotene Doppelhaushälfte liegt in beliebter Siedlungslage weit vom Stadtzentrum Leonding. In der Nähe befinden sich gute Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Kindergarten und Speiselokale, Ärzte und Apotheken sowie Volksschule sind fußläufig erreichbar. Eine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel befindet sich wenige Gehminuten entfernt, diese verkehren regelmäßig in Richtung Linz, Pasching Traun usw.

Verschiedene Freizeitaktivitäten, sowie Spaziergänge in der Natur sind hier optimal möglich, sie starten vor der Haustüre. Ein weiterer Vorteil ist die Stadtnähe zu Linz. Mit dem Auto erreichen sie in wenigen Fahrminuten die Plus-City.

PLAN



AUSSTATTUNG

- Altbau
- Stellplatz
- Teilmöbliert

FOTOS

WEITERE INFORMATION

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!

KONTAKT



Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme. Eine Besichtigung sagt mehr als Worte, vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Termin bei:
Sabine Pickl | Immobilienmaklerin
+43 699 123 884 24
office@immobilien-pickl.at
www.immobilien-pickl.at