

Inserat ID: 158696

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449.092 €

Straße:

4060 Leonding

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Hannah Wörister

Tel: +43 664 401 98 92

woerister@nextimmobilien.at

Wohnfläche: 104,83m²

Perfekt für Familien! Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit sonnigen Balkon in Leonding zu verkaufen!



Moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung samt Balkon und Parkplätze in Leonding zu verkaufen!

Diese großzügige Erstbezugs-Wohnung umfasst eine Nutzfläche von ca. 104,83m² und liegt im 1.Obergeschoß eines modernen Wohngebäudes. Die Wohnung ist barrierefrei, mittels Lift zugänglich.

Der Eingangsbereich der Wohnung führt in einen geräumigen Vorraum, welcher der zentrale Ausgangspunkt zu nahezu allen Räumlichkeiten ist.

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.

Das zeitlos gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Waschmaschinenanschluss, das separate WC befindet sich nebenan.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- 2x Kinderzimmer bzw. Büro
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Speis
- 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 sind zudem zwei Frestellparkplätze zugeteilt, welche zum Preis von ? 17.000,00 verpflichtend anzukaufen sind.

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

? 449.092,00

Für Kapitalanleger besteht zudem die Möglichkeit, die Wohnung zu einem Nettokaufpreis von ? 392.640,00 zzgl. 20% USt sowie zwei Frestellplätze um netto ? 14.863,00 zzgl. 20% USt zu erwerben.

Das Betriebskosten-Akonto wird mit monatl. ca. ? 259,89 inkl. USt und das Heizkosten-Akonto mit monatl. ca. ? 113,22 inkl. USt angesetzt.

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. ? 59,51.

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

Die monatl. Betriebskosten für die beiden Freistellplätze belaufen sich auf monatl. ca. ? 32,72 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.

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/datenschutzInfrastruktur /

EntfernungenGesundheitArzt <1.000mApotheke <500mKlinik

<2.000mKrankenhaus <4.500mKinder & SchulenKindergarten

<1.000mSchule <1.000mUniversität <2.500mHöhere Schule

<6.500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <2.000mEinkaufszentrum

<1.500mSonstigeBank <500mGeldautomat <500mPost <2.000mPolizei

<2.000mVerkehrBus <500mStraßenbahn <1.500mBahnhof

<1.000mAutobahnanschluss <2.500mFlughafen <6.000mAngaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 104.83m²

Zimmer: 4

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 34m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449092€

Kontaktinformationen

Vorname: Hannah

Nachname: Wörister

Tel.: +43 664 401 98 92

E-Mail: woerister@nextimmobilien.at