

Inserat ID: 158685

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 446.177€

Straße:

4060 Leonding

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Hannah Wörister

Tel: +43 664 401 98 92

woerister@nextimmobilien.at

Wohnfläche: 91,28m²

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. 91,28m² und liegt im 2.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 südöstlich 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
- 3x Schlafzimmer
- 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 gesamt ? 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

? 446.177,00

Für Kapitalanleger besteht zudem die Möglichkeit, die Wohnung zu einem Nettokaufpreis von ? 390.091,00 zzgl. 20% USt sowie zwei Frestellparkplätze um netto ? 14.863,00 zzgl. 20% USt zu erwerben.

Das Betriebskosten-Akonto wird mit monatl. ca. ? 254,85 inkl. USt und das Heizkosten-Akonto mit monatl. ca. ? 98,58 inkl. USt angesetzt.

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. ? 54,89.

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

Die monatl. Betriebskosten für die beiden Frestellplätze 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.

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und dienen lediglich zur Veranschaulichung.

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/datenschutz /

Entfernungen Gesundheit Arzt <1.000m Apotheke <500m Klinik

<2.000m Krankenhaus <4.500m Kinder & Schulen Kindergarten

<1.000m Schule <1.000m Universität <2.500m Höhere Schule

<6.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum

<1.500m Sonstige Bank <500m Geldautomat <500m Post <2.000m Polizei

<2.000m Verkehr Bus <500m Straßenbahn <1.500m Bahnhof

<1.000m Autobahnanschluss <2.500m Flughafen <6.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 91.28m²

Zimmer: 4

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 34m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 446177€

Kontaktinformationen

Vorname: Hannah

Nachname: Wörister

Tel.: +43 664 401 98 92

E-Mail: woerister@nextimmobilien.at