

Inserat ID: 164089

erstellt am : 23.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 265724€

Straße:

4060 Leonding

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

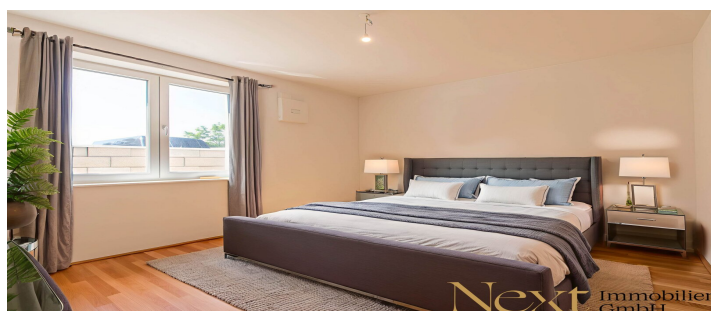
Hannah Wörister

Tel: +43 664 401 98 92

woerister@nextimmobilien.at

Wohnfläche: 60.81m²

PROVISIONSFREI! Traumhafte 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit gemütlichem Balkon zu verkaufen!



Moderne 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon und Stellplatz in Leonding zu verkaufen!

Diese großzügige Erstbezugs-Wohnung umfasst eine Nutzfläche von ca. 60,81m² und liegt im 1. Obergeschoß eines modernen Wohngebäudes. Die Wohnung ist barrierefrei, mittels Lift zugänglich.

Der Eingangsbereich der Wohnung führt in einen geräumigen Vorraum mit ausreichend Stauraum. 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.

Alle Wohn- und Schlafräume als auch das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, das separate WC und der praktische Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum
- 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 ist zudem ein Frestellparkplatz zugeteilt, welcher zum Preis von ? 7.432,00 zzgl. 20% USt verpflichtend anzukaufen ist.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Parkhausstellplatz (mit E-Ladevorbereitung) im Nachbargebäude zu voraussichtlich monatl. ? 106,58 inkl. USt (inkl. Betriebskosten) anzumieten.

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

? 265.724,00 zzgl. 20% USt

Das Betriebskosten-Akonto wird mit monatl. ca. ? 180,96 inkl. USt und das Heizkosten-Akonto mit monatl. ca. ? 65,68 inkl. USt angesetzt.

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. ? 35,91.

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

Die monatl. Betriebskosten für den Frestellplatz belaufen sich auf monatl. ca. ? 16,36 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/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: 60.81m²

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 34m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 265724€

Kontaktinformationen

Vorname: Hannah

Nachname: Wörister

Tel.: +43 664 401 98 92

E-Mail: woerister@nextimmobilien.at