



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 174438

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

4592 Leonstein

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Adrian Schuster

Tel: +43 676 5208541

[schuster@immoquelle.at](mailto:schuster@immoquelle.at)

Wohnfläche: 117m<sup>2</sup>

**Sonnenstunden & Bergkulisse ? Ihr barrierefreier  
Rückzugsort im Grünen! Lichtdurchflutete  
Erdgeschosswohnung mit großzügigem Grundriss**



Sonnenstunden & Bergkulisse ? Ihr barrierefreier Rückzugsort im Grünen

Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit großzügigem Grundriss

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese liebevoll renovierte Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in Leonstein verbindet durchdachte Architektur mit behaglichem Wohngefühl ? ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf Raum und gute Erreichbarkeit legen. Mit 117m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer sonnigen Terrasse und einem offenen

Grundriss lädt dieses Objekt zum Ankommen und Bleiben ein.

Bereits beim Eintreten fällt die angenehm offene Raumaufteilung auf: Der zentral gelegene Flur verbindet alle Räume barrierefrei miteinander ? ganz ohne verwinkelte Übergänge. Rechts liegen das separate WC, ein praktischer Abstellraum sowie das hochwertige Badezimmer mit barrierefreier Dusche und WC. Helle Fliesen, moderne Armaturen und der durchdachte Schnitt sorgen für Komfort auf hohem Niveau.

Geradeaus eröffnet sich das großzügige Wohnzimmer (ca. 23?m<sup>2</sup>) mit seinen weitläufigen Fensterflächen. Hier findet Ihr Alltag seinen Mittelpunkt ? ob mit Familie, Freunden oder einfach in stiller Einkehr. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit rund 11,5?m<sup>2</sup>, die in nordwestlicher Richtung liegt.

Die moderne Einbauküche liegt direkt neben dem Wohnzimmer und führt offen ins südwestlich gelegene Esszimmer. Hier starten Sie mit einem Espresso in den Tag ? oder lassen ihn bei einem gemütlichen Abendessen ausklingen.

Drei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder, Gäste oder auch ein ruhiges Homeoffice. Dank der Süd- und Westausrichtung fluten diese Räume tagsüber mit Licht und sorgen für ein freundliches Raumklima. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen großen Kellerraum (ca. 13,68?m<sup>2</sup>) sowie zwei Außenstellplätze direkt vor dem Haus.

Fußbodenheizung, Ölheizung, hochwertige Kunststofffenster mit Schallschutzverglasung und ein allgemein nutzbarer Gartenbereich unterstreichen den gepflegten und funktionalen Charakter dieser Immobilie. Die Betriebskosten sind angenehm niedrig ? ein weiterer Pluspunkt für alle, die effizient wohnen möchten.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie zahlreiche Freizeitangebote. Die ruhige Lage im Grünen bietet eine gelungene Balance zwischen Rückzug und guter Infrastruktur ? perfekt für Familien, Senioren oder alle, die das Leben abseits des Stadtrubels schätzen.

Diese Erdgeschosswohnung vereint durchdachtes Wohnen, barrierefreien Komfort und naturnahe Lebensqualität. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin ? wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

-----

Adrian Schuster, konzessionierter Immobilienrehändler

Telefon: +43 664 9548948

E-Mail: [schuster@immoquelle.at](mailto:schuster@immoquelle.at)

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

## Haftungsausschluss

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt &lt;2.000m Apotheke &lt;2.000m Klinik &lt;8.500m Krankenhaus

&lt;8.500m Kinder & Schulen Schule &lt;2.000m Kindergarten

&lt;2.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei &lt;3.000m Sonstige Bank

&lt;1.500m Geldautomat &lt;1.500m Polizei &lt;2.000m Post

&lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;8.000m Autobahnanschluss

&lt;6.500m Flughafen &lt;8.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 117m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

## Kontaktinformationen

Vorname: Adrian

Nachname: Schuster

Tel.: +43 676 5208541

E-Mail: [schuster@immoquelle.at](mailto:schuster@immoquelle.at)