

## Kontakt



### Mag. Franz Neubauer

Telefon : +43/7229/70533  
Mobil : +43 664/3601171  
E-Mail : franz.neubauer@uno-immobilien.at  
Büro : UNO Immobilien, Xuxa Immobilien GmbH  
Adresse : 4061 Pasching, Kirchengasse 1  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2614/4372  
Objekt Typ: Haus  
Bundesland: Oberösterreich  
Adresse: 4060 Leonding  
Kaufpreis: Preis auf Anfrage  
Wohnfläche: ca. 192,24 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5

## Beschreibung

### Leonding am Erlbach: Grosses Haus mit 2 Wohneinheiten in Toplage !!!! SACKGASSE

Dieses geräumige solide Haus aus der Wende zwischen Achziger und Neunzigerjahren liegt in guter Erreichbarkeit des Linzer Stadtzentrums, aber trotzdem außerhalb der Stadtgrenze in absoluter Ruhelage am Erlbach. Die Kirche am Froschberg ist nur 800 m entfernt. Zum Linzer Hauptbahnhof sind es nur 12 min Busfahrt.

Die Stockwerke sind, getrennt durch ein Stiegenhaus, als zwei vollwertige Wohnungen, oder als großes Einfamilienhaus nutzbar. Der malerische Außenbereich mit großzügigen Terrassenflächen teilt sich in eine schattige Auwaldzone am Bachufer und in einen gepflegten Blumengarten mit Altbaumbestand.

Im Erdgeschoß befindet sich neben Bad und getrenntem WC ein großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang, gemütlichem Kachelofen und viel Platz für mehrere Sitzbereiche (funktionale zeitlos gestaltete Einbaumöbel sind vorhanden). Daneben liegt die Küche mit eigener Sitzgelegenheit und Ausblick in zwei Himmelsrichtungen. In stiller Rückseitenlage des Hauses befindet sich das große Schlafzimmer.

Das Obergeschoß verfügt über einen großen Sanitärbereich und drei Zimmer, eine helle Wohnküche und zwei große helle Balkone.

Keine Grenzen sind Ihrer Phantasie bei der Nutzung der tagesbelichteten Kellerräume mit direktem Zugang ins Freie gesetzt: Die bisherigen Bewohner hatten darin ein Musikzimmer, eine Bibliothek, eine weitläufige Modelleisenbahnanlage, eine Werkstatt und einen Weinkeller eingerichtet. Extra von außen zugänglich ist ein großer Lagerraum- ideal für Gartengeräte, ohne "Verhüttelung" des Außenbereichs. Natürlich ist für dieses über 30 Jahre alte, aber gepflegte Haus ein überschaubarer Renovierungsbedarf, abhängig auch vom persönlichen Geschmack, gegeben. Durch die Verwendung von soliden hochwertigen Baumaterialien besteht jedoch guter Werterhalt.

Es steht eine Garage und ein großer gepflasterter Parkplatz mit gesonderter Bucht zur Verfügung.

EINE ABSOLUTE TOPLAGE AM ENDE EINER SACKGASSE . Nur wenige Minuten zu Fuss zur Buschenschank und an der Grenze zum Froschberg.

BESICHTIGUNGEN NACH VEREINBARUNG

PREIS AUF ANFRAGE

LEGEN SIE IHR ANGEBOT

---

Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

---

Wohnfläche: **ca. 192,24 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksgröße: **ca. 929,00 m<sup>2</sup>**  
Terrassenfläche: **40 m<sup>2</sup>**  
Balkonfläche: **12 m<sup>2</sup>**  
Kellerfläche: **115 m<sup>2</sup>**

---

beziehbar ab:	- Vereinbarung
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	voll unterkellert
Abstellplatz:	5
Anzahl d. Balkone:	2
Anzahl der Terrassen:	2
Möblierung:	teilweise möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	ca. 1989
Garage:	1
HWB:	83.0 kWh/(m²a)
Klasse HWB:	C
FGEE:	1.38

---



















