

LEONOVA – home 4-ever



Exklusives Doppelhaus in Leonding – Stilvolles Wohnen mit Pool & hochwertiger Ausstattung

4060 Leonding
Paschingerstrasse 125a

Willkommen im home 4-ever, willkommen in LEONOVA – einem Ort, an dem Wohnkomfort, modernes Design und hochwertige Ausstattung harmonisch aufeinandertreffen. Dieses stilvolle Doppelhaus in Leonding wurde im Jahr 2019 erbaut und überzeugt mit einem durchdachten Wohnkonzept, großzügigen Räumen und exklusiven Details.



Home 4-ever - mit höchstem Niveau

Mit einer Wohnfläche von ca. 131 m² und vier großzügigen Zimmern bietet ihr Haus LEONOVA ausreichend Platz für die ganze Familie. Die große Fensterfront sorgt für eine lichtdurchflutete Atmosphäre, während die abgehängte Decke im Wohn- und Essbereich für eine stilvolle, moderne Optik und eine angenehme Raumakustik sorgt.





Home für höchsten Genuss eine exklusive Tischlerküche

Die offen gestaltete Tischlerküche ist ein wahres Meisterstück und erfüllt höchste Ansprüche:

- Markengeräte von AEG, darunter ein Weinkühlschrank für edle Tropfen
- Tesla-Herdplatte – modernste Kochtechnologie für höchste Präzision
- Hochwertige Materialien & durchdachtes Design für maximalen Komfort

Urlaubs- & Wellness-Feeling 4-ever

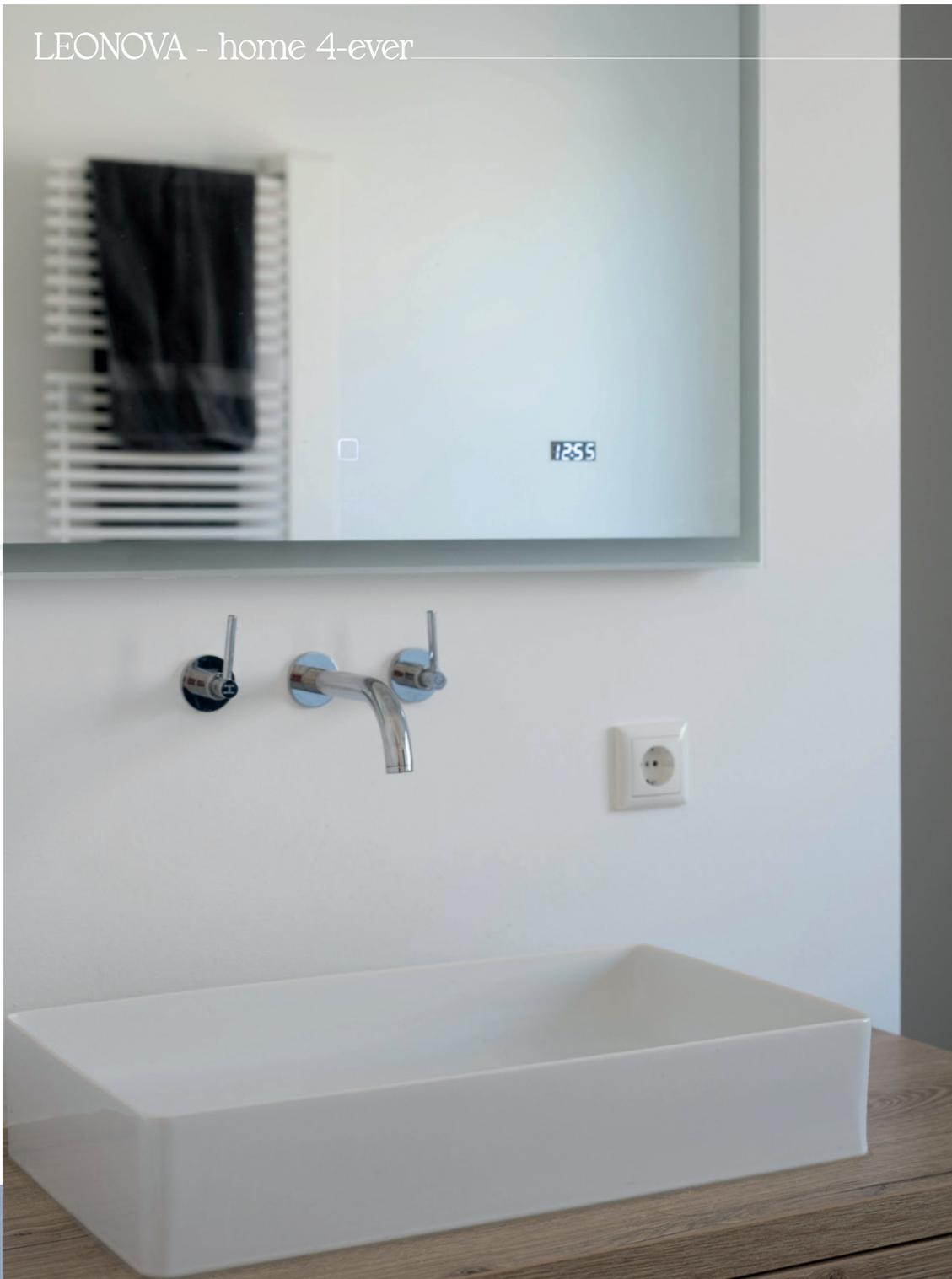
Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer stilvollen Kombination aus Badewanne und bodengleicher Dusche sowie einem Fenster für natürliche Belüftung und Tageslicht. Im Gartenbereich erwartet Sie Ihr persönlicher Pool (6m x 3m, 1,5m tief) – perfekt für entspannte Sommertage und erfrischende Momente nach einem langen Tag. Die großzügige Terrasse (ca. 21m²) lädt zum gemütlichen Verweilen ein, sei es beim Sonntagsfrühstück oder bei entspannten Grillabenden mit Familie und Freunden.





Highlights

- Gute Lage
- Sehr gute Ausstattung
- Hochwertige Tischlerküche mit Weinkühlschrank, AEG Geräten und Tesla Herdplatte
- Begehbbarer Schrank – viel Stauraum und ein Hauch von Luxus
- Enthärtungsanlage – für weiches Wasser im gesamten Haus
- Sonnenschutz – Raffstores & südseitige Rollläden im Schlafzimmer für angenehme Nächte
- Effiziente Luftwärmepumpe – umweltfreundlich & kostensparend heizen
- Große Garage mit zusätzlichem Nebenraum – ideal für Stauraum & Hobbybedarf
- Gartenbereich: ca 110 m² – viel Platz für Ihre Freizeitgestaltung
- Pool 6 x 3 Meter, 1,5 Meter tief



Daten

Wohnfläche: ca. 130m²

Garage: ca. 31,90m²

Terrasse ca. 21,84m²

Gartenanteil: ca. 110m²

Raumhöhe: ca. 2,60m

Baujahr: 2019

Erdgeschoss

WC:ca. 2,28m²

Technikraum:ca. 8,64m²

Abstellraum:ca. 5,64m²

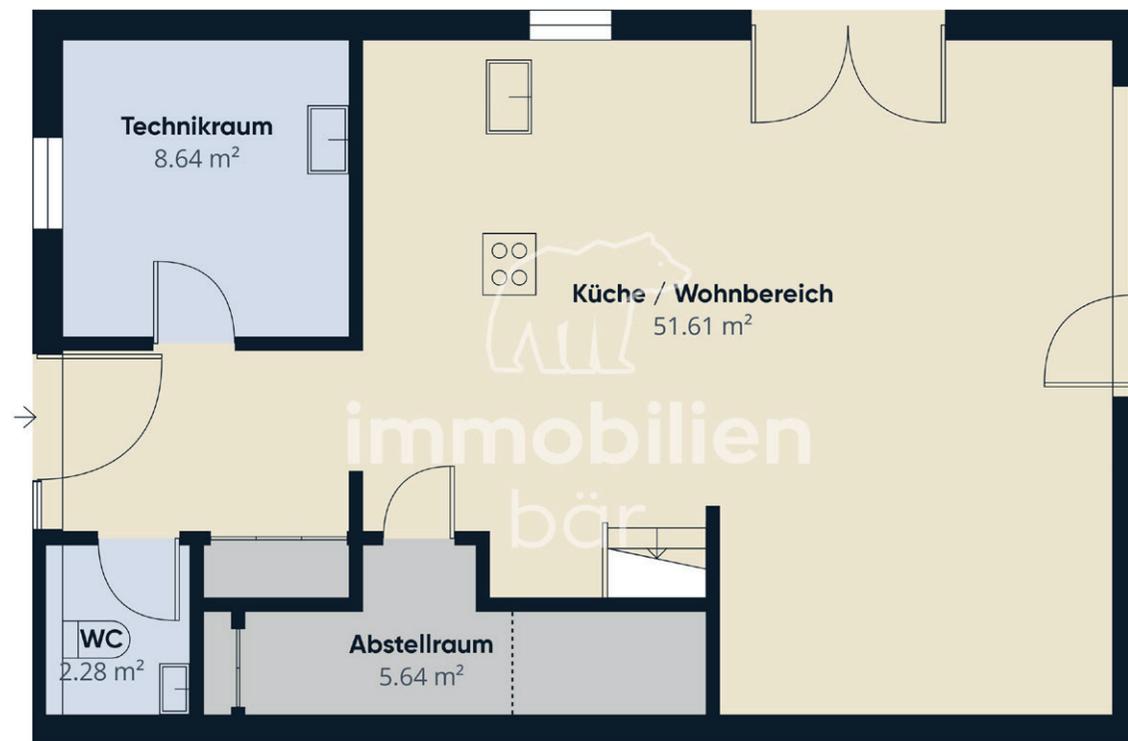
Küche/ Wohnbereich: ..ca. 51,61m²

Gesamtfläche:ca. 68,17m²

Garage:..... ca. 31,90m²

Garten:..... ca. 110m²

Terrasse ca. 21,84m²



Obergeschoss

Badezimmer:ca. 9,53m²

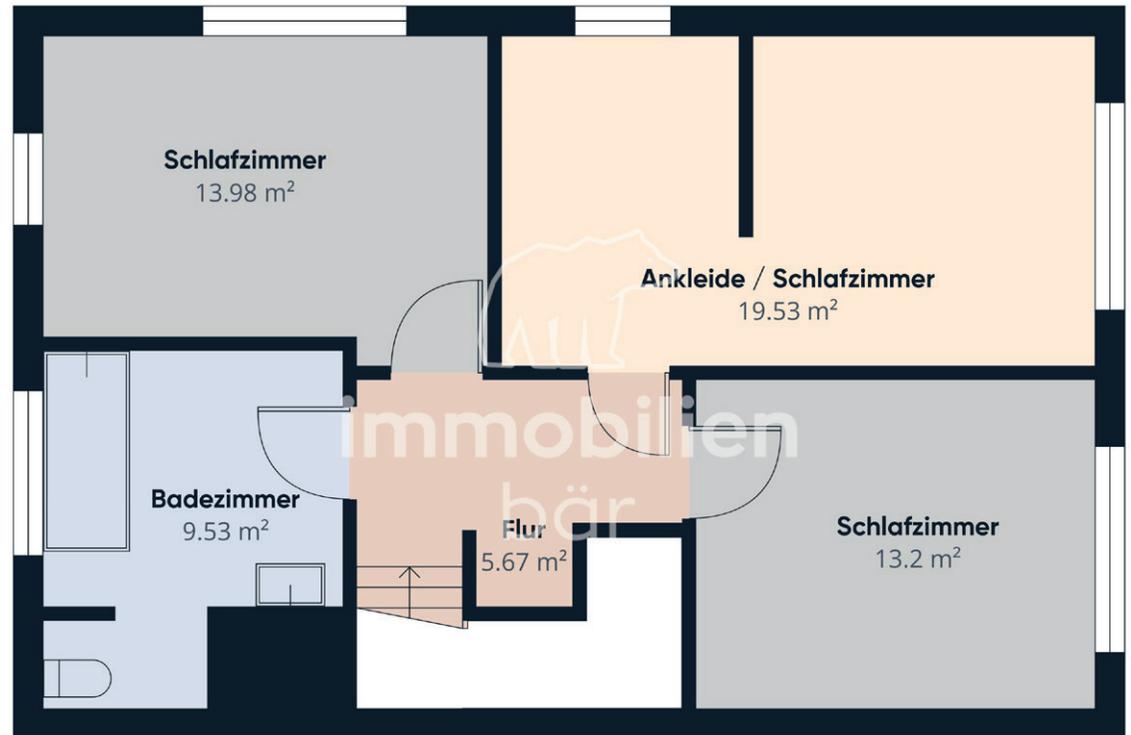
Schlafzimmer:ca. 13,98m²

Flur:.....ca. 5,67m²

Ankleide / Schrankraum: ca. 19,53 m²

Schlafzimmer:ca. 13,2m²

Gesamtfläche:ca. 61,91 m²





Kaufpreis

Gesamt: 679.000€

BETRIEBSKOSTEN: ca. 300 €
(INKL. STROM UND HEIZUNG)

PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3%
Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl.
20% USt. zu leisten.

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{Ref,SK} 36,6 kWh/m²a Energieklasse: B
f_{GEE,SK} 0,73 Energieklasse: A

GRUNDBUCH

KG: 45306



Leonding

Leonding ist eine Stadt in Oberösterreich, die direkt an die Landeshauptstadt Linz grenzt.

Leonding liegt im Bezirk Linz-Land und ist mit etwa 29.000 Einwohnern. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von 24,05 km²

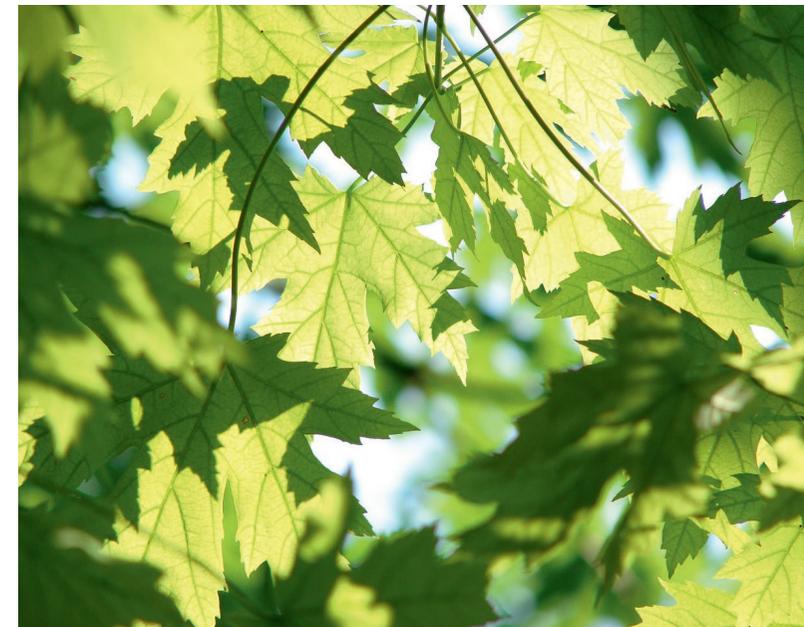
Die erste urkundliche Erwähnung von Leonding stammt aus dem Jahr 1013 unter dem Namen „Liutmuntinga“. Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte sich die Stadt von einer ländlichen Gemeinde zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort in der Region.

Kultur und Sehenswürdigkeiten: Die Stadt verfügt über mehrere kulturelle Einrichtungen, darunter das Stadtmuseum im Turm 9 der ehemaligen Turmbefestigung Linz und die Galerie im 44er Haus, die regelmäßig Ausstellungen zeitgenössischer Kunst zeigt. Historisch bedeutsam sind auch die erhaltenen Türme der Linzer Turmbefestigung sowie die Schlösser Holzheim und Ruffling.

Freizeit und Erholung: Für Erholungssuchende bietet Leonding mehrere Parks, wie den Stadtpark am Harter Plateau und den Park in Friesenegg. Zudem ist der Kürnberger Wald ein beliebtes Naherholungsgebiet für Wanderer und Naturliebhaber.

Verkehrsanbindung: Leonding ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Es gibt mehrere Haltestellen der Linzer Lokalbahn (LILO). Zudem wurde die Straßenbahnlinie 3 von Linz nach Leonding verlängert, was die Anbindung an die Landeshauptstadt weiter verbessert hat.

Leonding kombiniert somit eine hohe Lebensqualität mit einer starken wirtschaftlichen Basis und einer reichen kulturellen Landschaft.



Entfernungen

KINDERGARTEN:	1,4km	-	3min	_____	
APOTHEKE:	2km	-	3min	_____	
ARZT:	1,7km	-	4min	_____	
BAHNHOF:	900m	-	2min	___	
VOLKSSCHULE:	4,3km	-	8min	_____	
FRISEUR:	1,8km	-	3min	_____	
NAHVERSORGER:	1,6m	-	3min	_____	
PLUS CITY:	5,1km	-	3min	_____	
FITNESSSTUDIO:	2,7km	-	6min	_____	



KONTAKT



immobilien
bär



Michaela Hochreiter MBA

M +43 664 52 35 769

E michaela.hochreiter@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

“
Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.