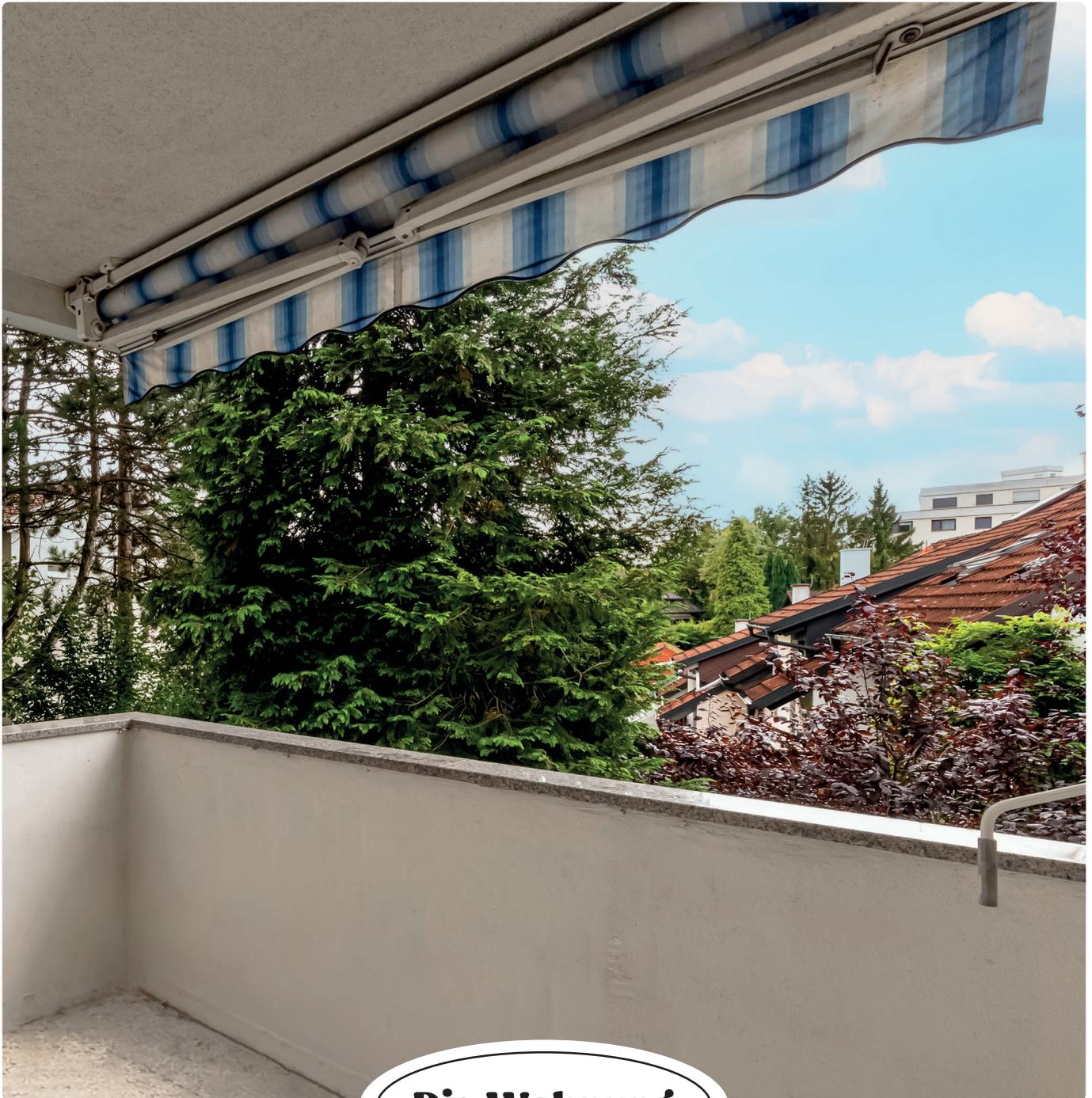




# Urban Comfort

Tizianstrasse 7a | 4060 Leonding



## Die Wohnung

### **2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Klimaanlage & Stellplatz in begehrter Lage von Leonding**

In einer der gefragtesten Wohngegenden von Leonding – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden – befindet sich diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Tizianstrasse 7a. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Annehmlichkeiten.



## Daten

- Wohnfläche: ca. 59 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 5,70 m<sup>2</sup> mit Markise – ideal zum Entspannen im Freien
- Inklusive Einbauküche samt Elektrogeräten
- Rollläden im Schlafzimmer – für angenehme Nachtruhe
- Klimaanlage – sorgt für Komfort auch an heißen Sommertagen
- Außenstellplatz – bereits im Kaufpreis enthalten
- Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum vorhanden
- Baujahr: 1970
- Sofort verfügbar!

### **Wohnen, wo Leonding am schönsten ist**

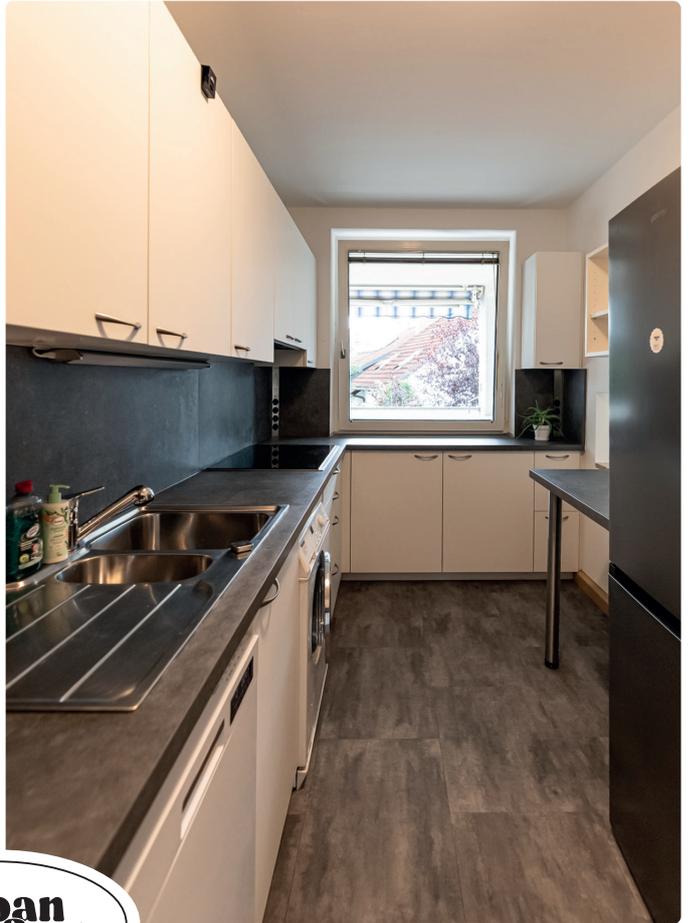
Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1970. Die südwestlich ausgerichtete Loggia lädt zum Verweilen im Freien ein.

Die Tizianstraße zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Leonding: Ruhige Seitenstraßen, viel Grün und gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur zeichnen diese Adresse aus. Nahversorger, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Nähe zum Kürnbergwald und zur Stadtgrenze Linz macht diese Lage besonders attraktiv

**Diese Wohnung vereint Ruhe, Komfort und eine hervorragende Lage – ein ideales Zuhause oder eine wertbeständige Investition.**

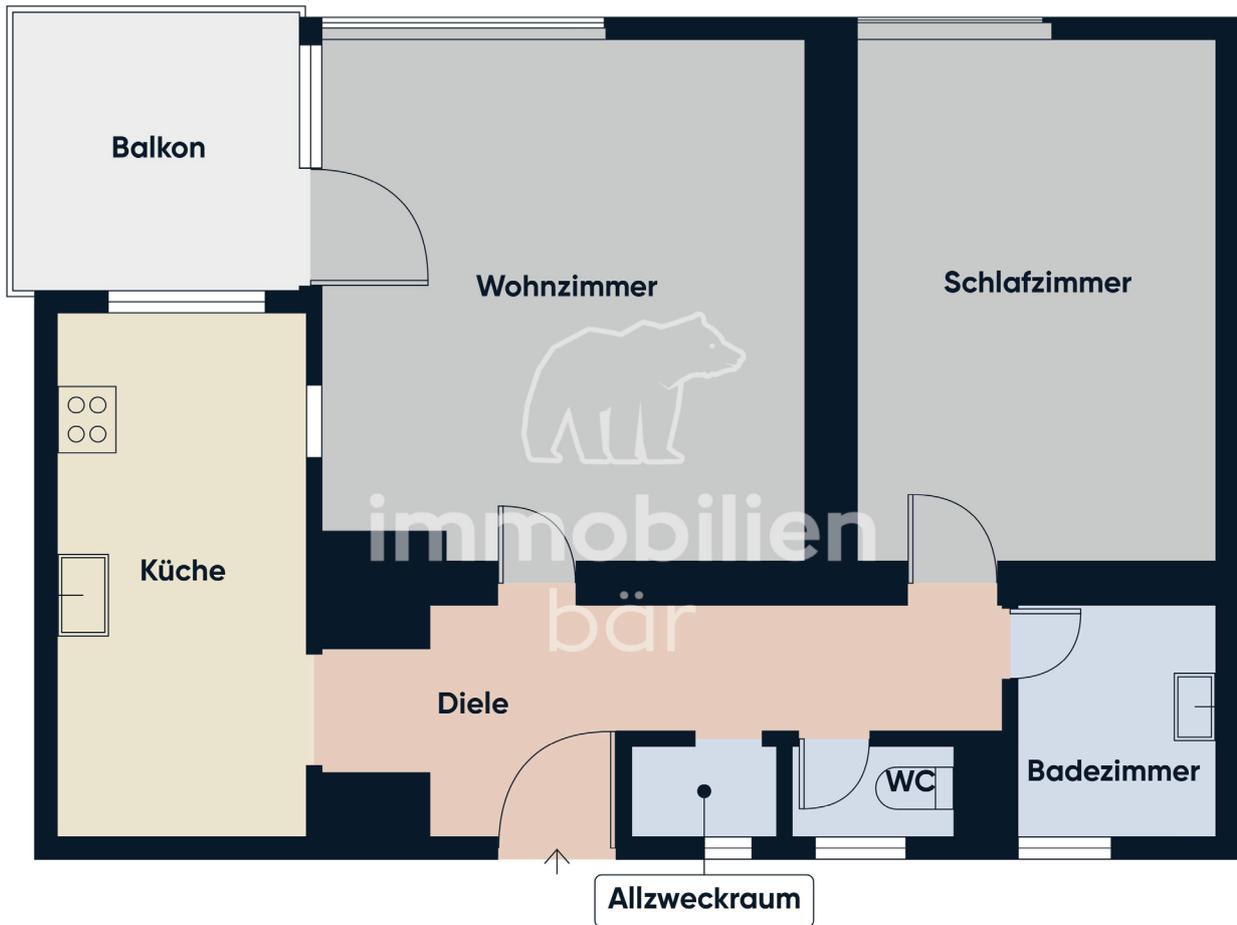
**Urban  
Comfort**





**Urban  
Comfort**





## Grundriss

Schlafzimmer: .....	14,70 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer: .....	19,60 m <sup>2</sup>
Küche: .....	10,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer: .....	3,90 m <sup>2</sup>
WC: .....	1,20 m <sup>2</sup>
Allzweckraum: .....	1,10 m <sup>2</sup>
Diele: .....	8,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt: .....</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>

Balkon: .....5,70 m<sup>2</sup>



# Leonding

29.244 EinwohnerInnen | 24,04 km<sup>2</sup>

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 km<sup>2</sup>.

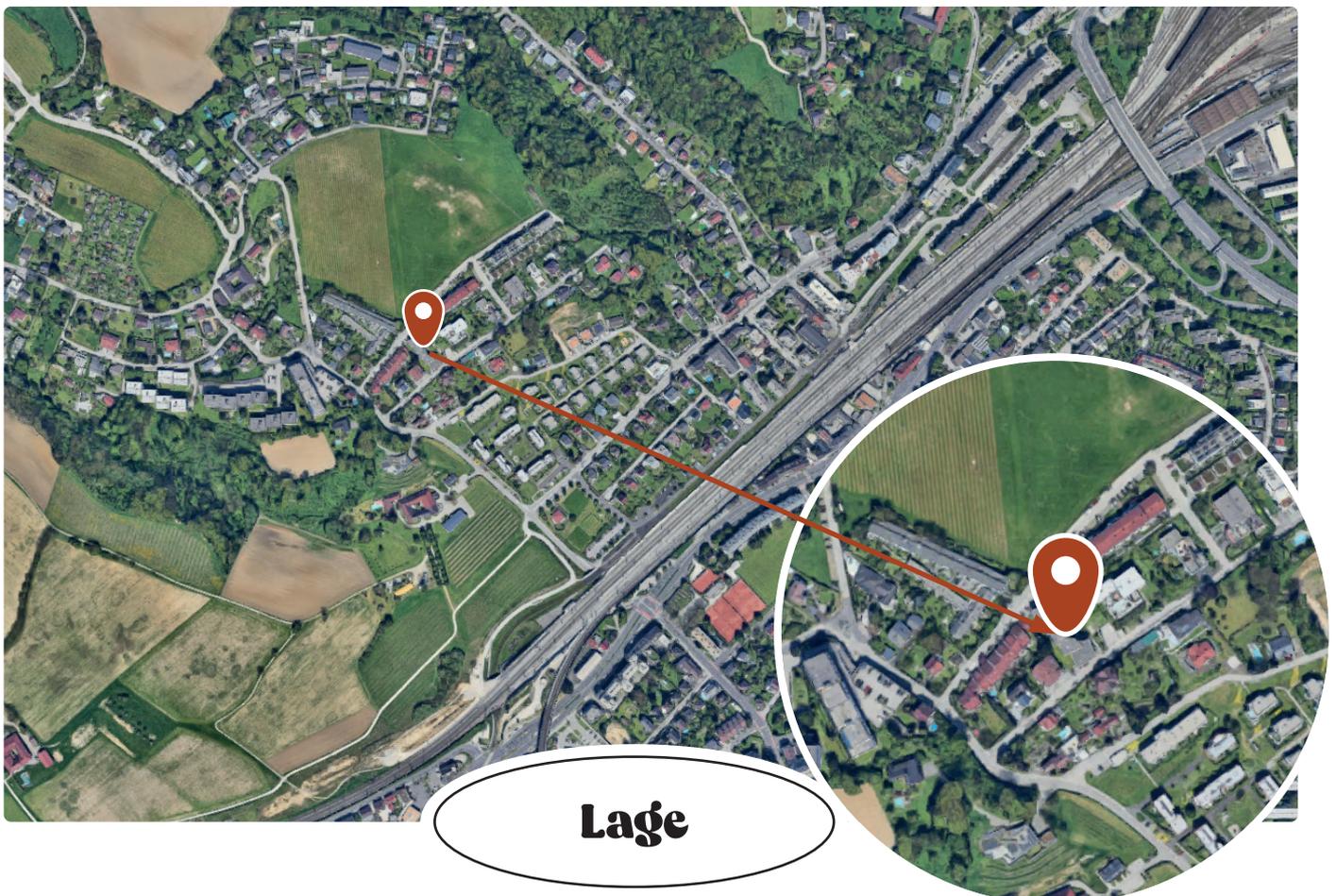
Die erste urkundliche Erwähnung von Leonding stammt aus dem Jahr 1013 unter dem Namen „Liutmuntinga“. Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte sich die Stadt von einer ländlichen Gemeinde zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort in der Region.

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 Ruffing. 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.





## Kaufpreis

Gesamt EUR

219.000,-

BETRIEBSKOSTEN: € 147,60 brutto

Rücklagen € 69,68

Rücklagenstand per 31.12.24: € 45.342,54

### ENERGIEAUSWEIS:

HWB<sub>Ref,SK</sub> 87 kWh/m<sup>2</sup>    Energieklasse: C  
f<sub>GEE,SK</sub> 1,31                    Energieklasse: C

Gültig bis 26.01.2030

### GRUNDBUCH:

Grundbuch KG 45306

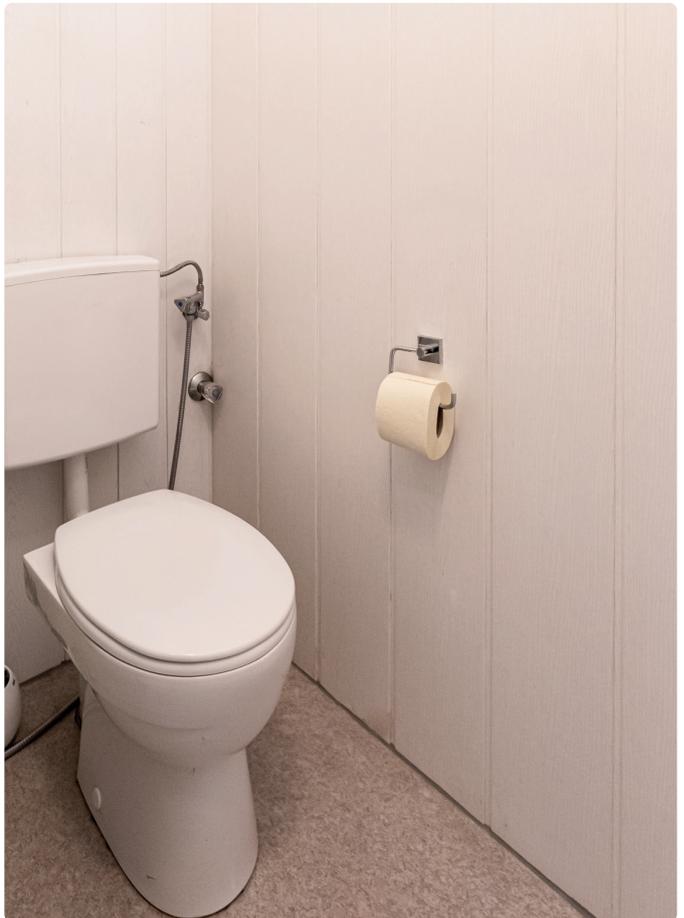
EZ 2914

GST-Nr.688/53

### PROVISIONSHINWEIS

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

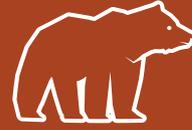




# KONTAKT



Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!



**immobilien**  
bär

**Michaela Hochreiter**

**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](http://www.immobaer.at)

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

## 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.