



#0004002555

## REPRÄSENTATIVE Villa mit Panoramablick in Bestlage - Leonding!

4060 Leonding



Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 498,62 m<sup>2</sup>

Zimmer: 19

### IHR BETREUER



Claudia Harich-Rauch

Leiterin des Immobilienbüros Linz -

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

c.harich@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8008

+43 50 6596 8008





## BESCHREIBUNG

Die Immobilie wurde im Jahr 2010 erbaut und präsentiert sich wie ein unverwechselbar Juwel im mediterranen Stil. Bis zum Ende des 19. Jahrhundert wurde in dieser Gegend durch das Stift Wilhering reger Weinbau betrieben und bis ins Jahr 2011 bestand am Nebengrundstück das Schloss zu Bergheim. Gelegen auf einer Anhöhe in unmittelbarer Nähe zum Kürnbergerwald, ist die Liegenschaft uneinsichtig und bietet diskretes Wohnen auf höchstem Niveau.

Mit viel Liebe zum Detail wurde im „Bella Vista“ eine exquisite Symbiose zwischen stylischer Architektur und Gemütlichkeit geschaffen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die hochwertige Ausstattung gelegt.

Das Herzstück der lichtdurchfluteten Villa sind offen gestaltete Wohn-Essbereiche im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Outdoor-Kitchen. Die beiden Küchen sind auf Top-Niveau und stilvoll ausgestattet. Zusätzlich zum Esszimmer gibt es noch einen Frühstücksbereich, 3 Kinderzimmer, 4 Schlafzimmer, eine Bibliothek zum Entspannen, 2 Bäder, wobei eines davon direkt an den Master-Bedroom mit großem Sichtfenster angrenzt.

Großflächige Glasschiebeelemente führen auf die sonnige Terrasse und in den blickgeschützten Garten mit einer Poollandschaft und Sandstrand. Ein traumhafter Garten in einer der beliebtesten Wohngegenden und doch direkt an Grünland angrenzend.

Das luftige Obergeschoß mit vielen Glaselementen lässt sich vielfältig gestalten. Ein offener Loungebereich zum Wohlfühlen mit Fitnessraum, Billardzimmer, Sanitärräume verbindet eine weitläufige Dachterrasse mit bezauberndem Ausblick ins Grüne und in die Alpen.

Auch das Untergeschoß punktet mit enorm viel Platz: Hier befindet sich neben den Stauräumen eine große Diele, welche den Blick bis in die beheizte Tiefgarage über eine automatische Glastüre ermöglicht. Der direkte Hauszugang ist somit trockenen Fußes.

Die Nähe zur bekannten Plus City, dem Stadtplatz in Leonding, praktischer Anbindung zu Autobahn und Flughafen, garantiert eine perfekte Infrastruktur. Zahlreiche Ausflugsziele und umliegende Seen in nächster



Umgebung versprechen ein traumhaftes Leben in Leondinger Bestlage.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

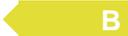
Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2010
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 499 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 817 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 817 m <sup>2</sup>
Grundfläche	3.146,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	24.03.2023
Gültig bis	23.03.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	63,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,98
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	19
Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	5
Schlafzimmer	8
Balkone	2



---

## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### GESAMTKOSTEN

---

Kaufprovision

3% zzgl. 20% USt.

---

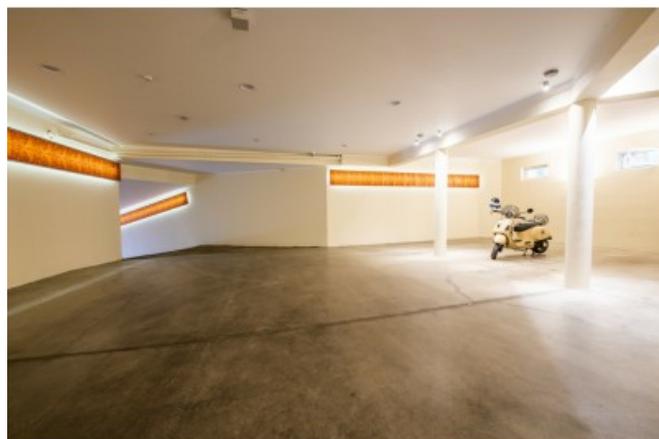




GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Bella Vista](#)

