



#0004003317

## Besonderheit! Wohnung mit Loftcharakter und einzigartigem Flair!

4060 Leonding



Kaufpreis: 398.000,00 €  
Nutzfläche: 196,97 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5

### 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

Diese atemberaubende Loftwohnung bietet nicht nur rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern auch ein einzigartiges Wohnerlebnis.

### Highlights:

**Großzügige 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche:** Hier haben Sie viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Vorstellungen.

**Galerie/Atelier:** verleiht der Wohnung einen besonderen Charme und kann als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

**Lichtdurchflutete Räume:** Große Fensterflächen auf beiden Seiten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und Sonne den ganzen Tag

**Gemeinschaftsgarten:** Genießen Sie die Natur und Entspannung im hofseitigen Gemeinschaftsgarten. Perfekt für gesellige Abende im Freien.

**Ruhige Lage:** In einer ruhigen Wohngegend im Keferfeld gelegen, bietet diese Wohnung eine Oase für Entspannung.

**Stellplatz inkludiert:** Keine Parkplatzsuche mehr! Ihr Auto hat hier einen festen Platz in unmittelbarer Nähe der Wohnung.

**Gute Infrastruktur:** Supermärkte, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Kindergarten, Hort und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Lassen sie sich überraschen bei einem Besichtigungstermin vor Ort!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1993
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 197 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.09.2023
Gültig bis	17.09.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	71,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,19
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3

### MERKMALE

Keller	Kellerabteil
--------	--------------

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	398.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	198,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	182,57 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Heizkosten	216,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

Warmwasser	77,00 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

**GESAMTKOSTEN**

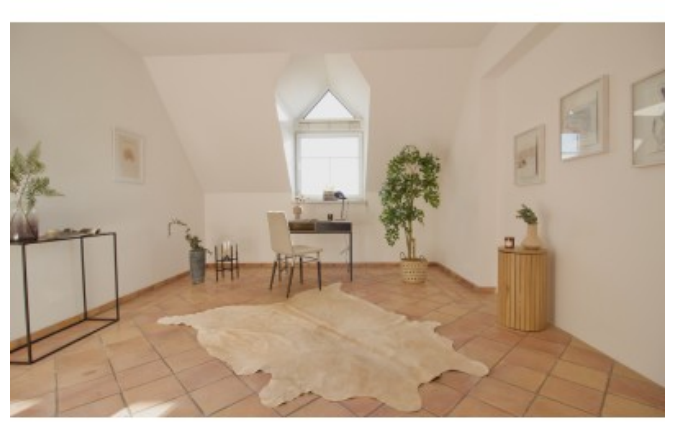
Monatliche Kosten	673,57 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	398.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



GALERIE









**SIE MÖCHTEN  
IHRE IMMOBILIE  
VERKAUFEN ODER  
VERMIETEN?**

**Raiffeisen  
Immobilien**

Claudia Harrich-Rauch  
Gartenstraße 63, 4020 Linz  
T +43 676 8141 9008  
E c.harrich@raiffeisen-immobilien.at  
www.raiffeisen-immobilien.at

### LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

