



#0004003317

## Besonderheit! Wohnung mit Loftcharakter und einzigartigem Flair!

4060 Leonding



Purchase price: 398.000,00 €

Usage Area: 196,97 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1993
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Open

### AREAS

Usage Area	ca. 197 sqm
Cellar Area	ca. 10 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	18.09.2023
Valid until	17.09.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	71,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,19
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3

### FEATURES

Cellar	Basement Storage Room
--------	--------------------------



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	398.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	198,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	182,57 € incl. VAT
--------------	--------------------

Heating Costs	216,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Warmwater	77,00 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

### TOTAL

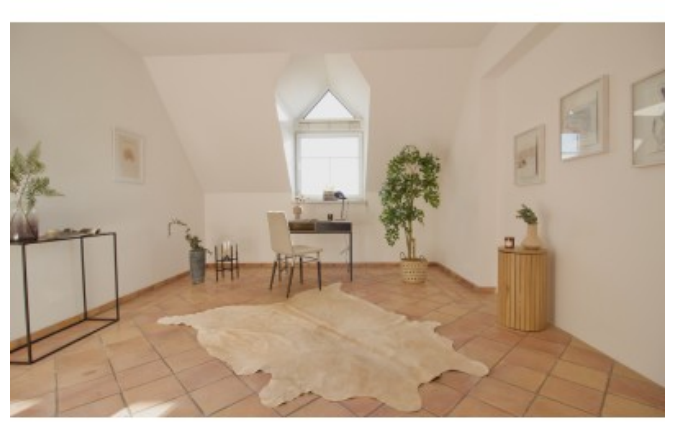
Total Running Costs	673,57 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	398.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



GALLERY









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

**Raiffeisen  
Immobilien**

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

### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

