



#0004003771

## Herrliche 2-Zimmer Wohnung in Leondinger-TOP-Lage / Frisch Saniert und Lichtdurchflutet

4060 Leonding



Purchase price: 245.000,00 €

Living Area: 62,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



Gernot Herbsthofer  
Immobilientreuhänder  
Real-Treuhand Immobilien  
herbsthofer@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8014  
+43 50 6596 8014





## DESCRIPTION

Perfekt für Paare und Singles!

Sanierte-Lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung in zentraler Leondinger-Top-Lage inklusive idealer Raumaufteilung und Loggia mit Fernblick.

### Raumaufteilung:

Garderobe/Vorzimmer

Wohn/Esszimmer

Schlafzimmer

Küche

Badezimmer

Separates WC

Abstellraum

### Highlights:

Südlich ausgerichtete Loggia mit Fernblick (4.OG)

Höchstpersönliche Einzelgarage

Sanierungsmaßnahmen (u.a. Böden, Wände, Badezimmer, WC, Waschbecken, Türen, Strom)

Sofort verfügbar

Vor allem besticht dieses Objekt durch die tolle zentrale Lage, wo eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Banken, Ärzte, Apotheken, Frisöre, Kindergärten und Schulen in wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind.

Darüber hinaus bietet Leonding ein hervorragendes Angebot an Gastronomie und Kulinarik. Zusätzlich überzeugt diese Liegenschaft durch die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Kürnbergwald. Obendrein ist dieses Objekt sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Ein persönliches Kellerabteil ist der Wohnung zugehörig.

Lift vorhanden!

Einzelgarage im Kaufpreis inklusive!

Sollte wir Ihr Interesse geweckt haben senden wir Ihnen gerne unverbindlich und kostenfrei weitere Detailunterlagen zu.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen jederzeit einen Besichtigungstermin vor Ort!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1977
Construction status	Finished
Heating	District Heating: District Heating
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 62 sqm
Loggia Area	ca. 4 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	28.01.2022
Valid until	27.01.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	34,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,84
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Loggias	1

### FEATURES

View	Distant View	Area	Dwelling Area, Center
------	--------------	------	-----------------------



**Maklerservice & Bewertung**

Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom	Special configuration	Elevator
Condition	First Use, Good condition	Furnished	Partially furnished
Cellar	Basement Storage Room	Sanitation	Show



**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

---

Unit Buy Price	245.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

---

**RUNNING COSTS**

---

Running costs	136,10 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

---

Repair Costs	66,09 € incl. VAT
--------------	-------------------

---

**TOTAL**

---

Total Running Costs	202,19 € incl. VAT
---------------------	--------------------

---

Total buy price	245.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

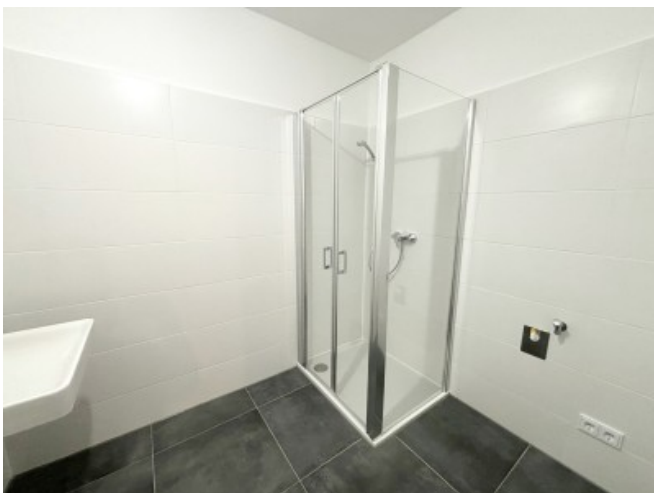
---

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

---



GALLERY





### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan NEU](#)

