

Exposé

Mehrfamilienhaus in Leonding

**Wohnen und Arbeiten-750m² Nutzfläche in Bestlage
Leonding mit Fernsicht**



Objekt-Nr. OM-353543

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.850.000 €**

Kürnbergblick 1 / 1A
4060 Leonding
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	1990	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	2.426,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	19,00	Garagen	4
Wohnfläche	560,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	750,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Architektenvilla der Moderne wurde als großzügiges, flexibles Ensemble konzipiert – mit klarer Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsbereichen.

Der Bestand umfasst derzeit 3 Wohneinheiten und 1 Büro/Ordination mit separatem Zugang, Doppelgaragen und eigenem Gartenbereich.

Wohnen & Arbeiten perfekt vereint:

Büro / Ordination / Atelier (ca. 145 m²) mit eigenem Eingang und Doppelgarage

Garçonnière OG (ca. 34 m² Büro oder – ideal für Gäste, Au-pair oder Pflege)

Wohnbereich EG (ca. 207 m², barrierefrei, mit Garten- und Poolzugang)

mit ca. 119 m² Keller

Penthouse OG (ca. 175 m², Terrasse, Panoramablick)

Gesamt Nutzfläche ca. 750 m², erweiterbar auf rund 1.000 m².

Das Haus liegt in einem parkähnlichen Garten (2.426 m²) mit Swimmingpool, Sonnenterrasse und altem Baumbestand.

Ausstattung

Parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand (2.426 m²)

Ruhige Höhenlage mit 360°-Fernblick

Hochwertige Architektursubstanz

Zwei Doppelgaragen, zusätzliche Außenstellplätze

Büro / Ordination mit eigenem Zugang und Doppelgarage

Barrierefreies Erdgeschoss

Überdachte Südterrasse mit offenem Kamin

Garçonnière als Büro oder für Gäste, Au-pair oder Pflegepersonal

Penthouse mit großer Terrasse und Panoramablick

Bodentiefe Glasfronten mit Südorientierung

Großzügige Raumhöhen bis 3 m

Solide Bausubstanz, ausbaufähig

Swimmingpool mit Sonnenterrasse

bestehendes Wohnungseigentum mit 4 eigenständigen Einheiten

Modenisierungspotenzial nach individuellen Bedürfnissen

Sofort beziehbar, flexible Nutzung (Wohnen + Arbeiten)

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die Villa überzeugt durch ihre außergewöhnliche Raumwirkung, klare Architektur und die harmonische Verbindung von Innen und Außen.

Der großzügige Grundriss erlaubt die Kombination von Wohnen, Arbeiten und Repräsentieren auf höchstem Niveau.

Der Bestand ist technisch solide, aber offen für eine individuelle Neugestaltung – ob klassisch, modern oder high-tech.

Ob für ihr Traumhaus oder einfach als Wertanlage, dieses sonnige Grundstück ist einmalig und besonders.

Ressourcen für Varianten, das Bestandsobjekt kann flexibel in allen Richtungen auf ihre individuellen Ansprüche angepasst und erweitert werden.

Sollte eine andere Nutzung und Bebauung gewünscht werden sollte nach dem gültigen Bebauungsplan eine Grundteilung in max. 4 Bauparzellen möglich sein mit max. 8 Wohnungen.

Lage

Lebensqualität pur: ruhig, sonnig, unverbaubar, mit perfekter Infrastruktur

Top of the Hill.

Ruhige Höhenlage oberhalb des Zentrums von Leonding, mit 360°-Fernblick über den Zentralraum Oberösterreichs.

Nur wenige Minuten zur Linzer Innenstadt – gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu Natur, Freizeit und Erholung.

Entfernungen:

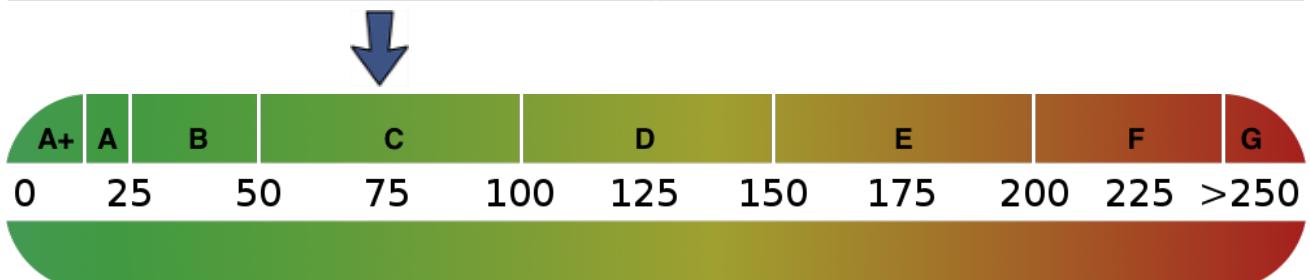
- * öffentlicher Nahverkehr (Linien 17, 19, 191) 250m
- * Supermarkt, Apotheke, Friseur, Fitnesscenter 300m
- * Stadtzentrum Leonding: 700 m
- * Hauptbahnhof Linz 3,6 km
- * Hauptplatz Linz 4 km
- * PlusCity: 6 km
- * Flughafen Linz-Hörsching: 8 km
- * Universität JKU: 10 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ansicht von Süden

Exposé - Galerie



großzügige Glasfronten



große geschützte Terrasse

Exposé - Galerie



geschützter Gartenbereich



Exposé - Galerie



Garten mit Alpensicht



Innenbereich mit Terrasse

Exposé - Galerie



überdachter Freiplatz

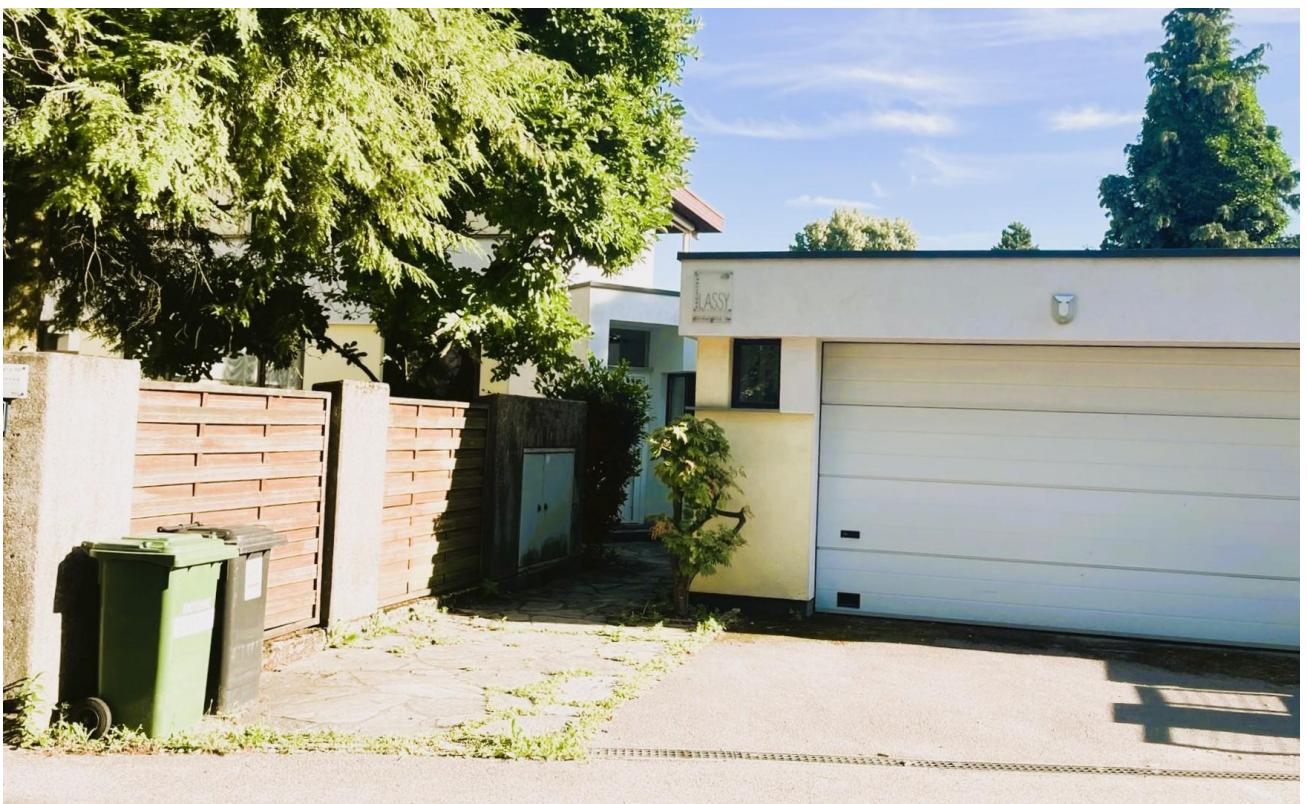


Einfahrt 1

Exposé - Galerie



Zugang 1



Einfahrt 2

Exposé - Galerie



Zugang 2



Wohnbereich

Exposé - Galerie

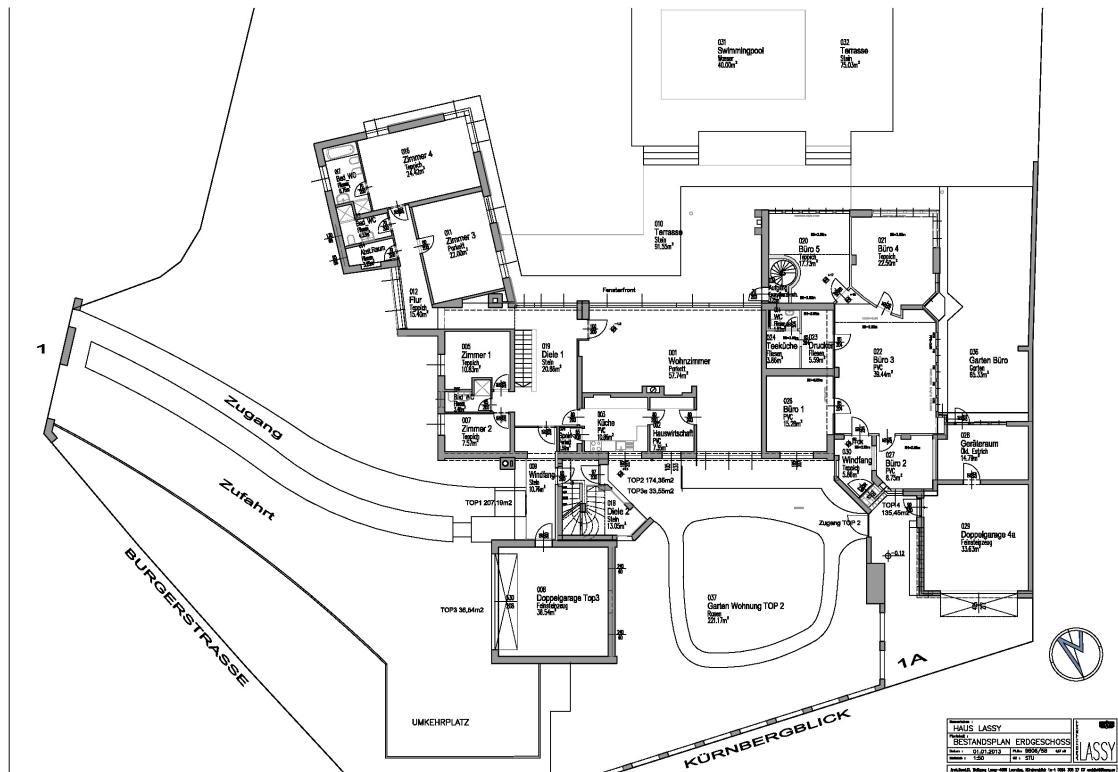


Wohn-Essbereich

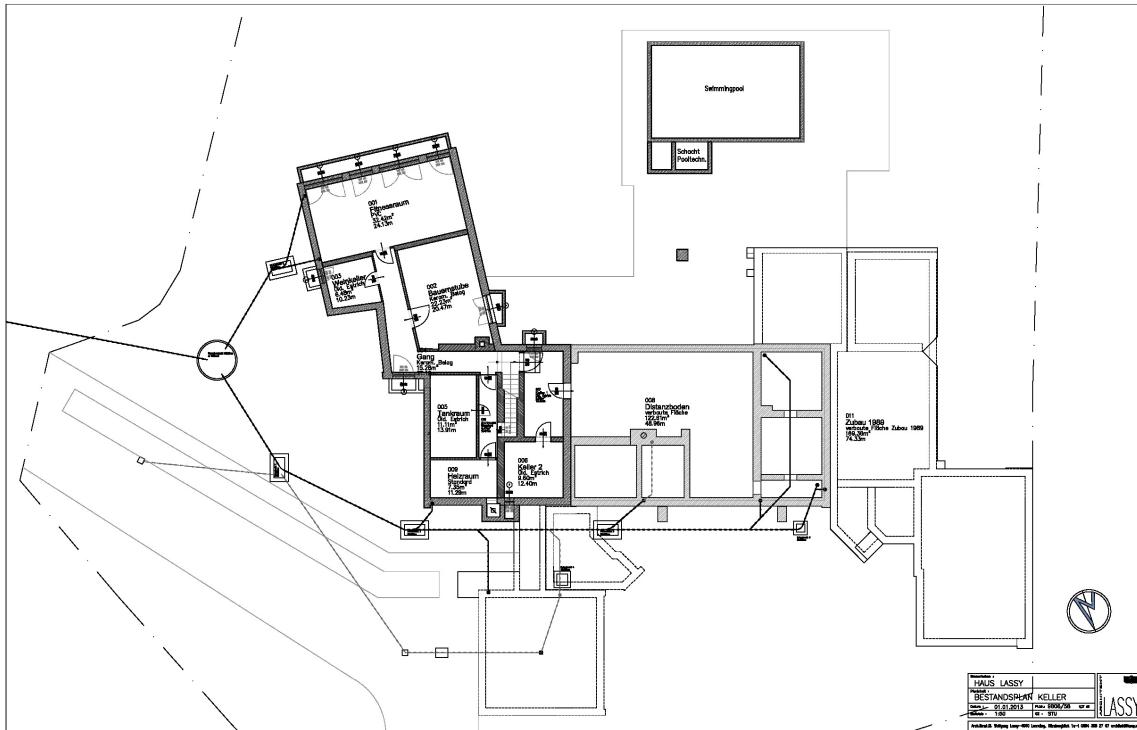
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

