

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Leonding

### Wohnen und Arbeiten-750m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	19,00	Garagen	4
Wohnfläche	560,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	750,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>) mit eigenem Eingang und Doppelgarage

Garçonnière OG (ca. 34 m<sup>2</sup> Büro oder – ideal für Gäste, Au-pair oder Pflege)

Wohnbereich EG (ca. 207 m<sup>2</sup>, barrierefrei, mit Garten- und Poolzugang)

mit ca. 119 m<sup>2</sup> Keller

Penthouse OG (ca. 175 m<sup>2</sup>, Terrasse, Panoramablick)

Gesamt Nutzfläche ca. 750 m<sup>2</sup>, erweiterbar auf rund 1.000 m<sup>2</sup>.

Das Haus liegt in einem parkähnlichen Garten (2.426 m<sup>2</sup>) mit Swimmingpool, Sonnenterrasse und altem Baumbestand.

## Ausstattung

Parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand (2.426 m<sup>2</sup>)

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

Modernisierungspotenzial 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:

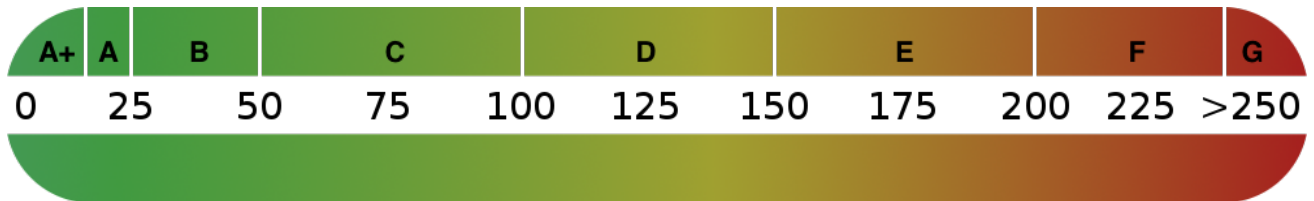
- \* öffentlicher Nahverkehr (Linien 17, 19, 191) 250m
- \* Supermarkt, Apotheke, Friseur, Fitnesscenter 300m
- \* Stadtzentrum Leonding: 700 m
- \* Hauptbahnhof Linz 3,6 km
- \* Hauptplatz Linz 4 km
- \* PlusCity: 6 km
- \* Flughafen Linz-Hörsching: 8 km
- \* Universität JKU: 10 km

### **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/(m²a)
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

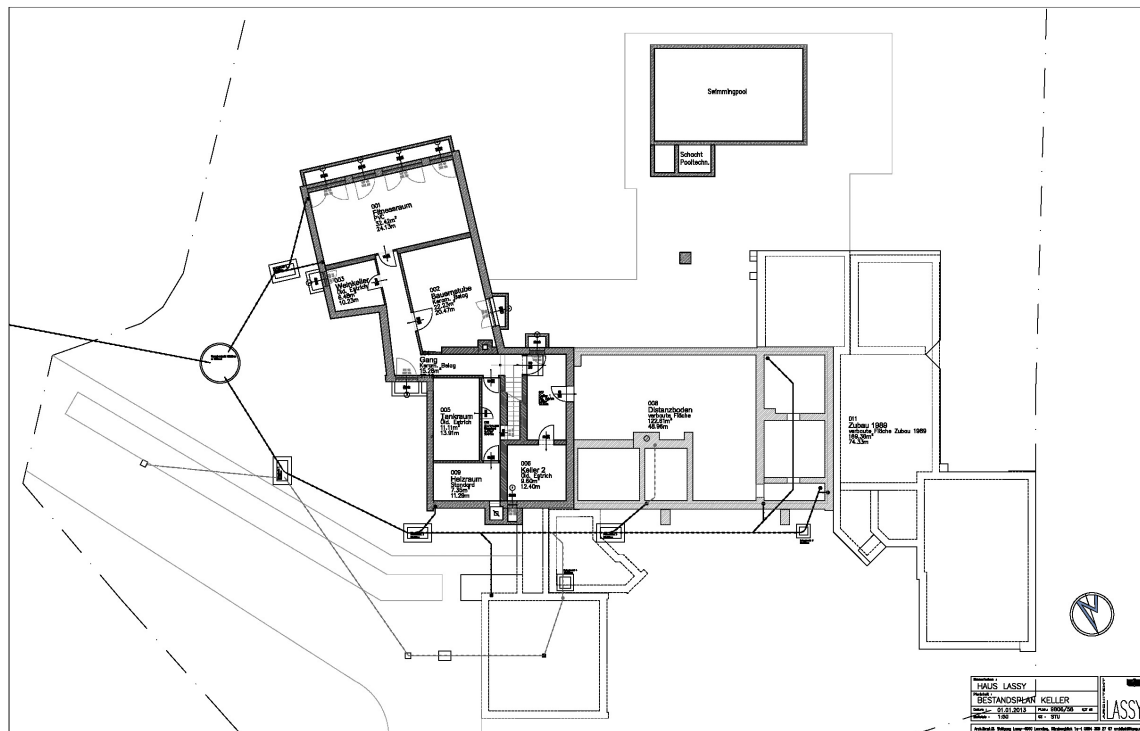


Wohn-Essbereich



[illegible]

# Exposé - Grundrisse





Architectural floor plan of a residential building. The plan shows a central staircase and several rooms. On the left, there is a 'Kochkammer' (17.7m²) and a 'Bad WC' (7.1m²). In the center, there is a 'Zimmer' (10.1m²) and a 'Küche' (10.1m²). On the right, there is a 'Wohnzimmer' (24.8m²), a 'Lounge' (17.1m²), and a 'Kameradschaft' (11.1m²). The plan also shows a 'Terrasse' (10.1m²) and a 'Garten' (10.1m²). The overall dimensions are 26.0m x 20.0m.

Bruttogrundrissfläche 260,0m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Top 2.00 207,9 m<sup>2</sup>

Seite 15/15