

# Vision Residences

ELEGANTES WOHNEN IM DOPPELHAUS - LEONDING

TRAUNFELLNERSTRASSE 32 - 4060 LEONDING



Verschiedene Bereiche in diesem Bild sind mittels Künstlicher Intelligenz optimiert und gelten als visueller Anreiz. Sie entsprechen nicht den aktuellen und tatsächlichen Gegebenheiten der Liegenschaft, sie dienen daher nur für Marketingzwecke.

## Verbunden und dennoch eigenständig

Vorzüglich und ohne Limitierungen, sorglos, glücklich und verbunden mit dem Besten aus urbanen und ländlichen Welten. Das zeichnet Wohnglück in den **VISION RESIDENCES** in Leonding aus.

Verbunden und dennoch eigenständig, unabhängig und ruhig. Das spricht nicht nur für den lebenswerten Standort Leonding. Dieser einzigartige Standard steht auch für jede einzelne Doppelhaushälfte. Denn so lebt es sich hier ganz ungeniert, mit vollem Genuss und kompromisslos eingebettet zwischen Land und Stadt.



## Raum für Rückzug.

Jede Haushälfte überzeugt mit geräumigen 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche auf 2 Wohnebenen aufgeteilt sind. 5 hochwertig ausgestattete Zimmer und 3 Badezimmer bieten eine schier grenzenlose und exzellente Aufteilung, die viel Platz und Privatsphäre bieten.

Die moderne Familie von heute trifft hier also auf viel Geräumigkeit für einen quirligen Familienalltag, gleichzeitig auf Raum für Rückzug durch die vielen Zimmer und außerdem die Möglichkeit Gäste zu empfangen.





Herzstück und Hingucker der Haushälften sind auf jeden Fall die geräumigen Wohnbereiche mit offener Küche und Essbereich, schwebender Treppe und direktem Zugang zum Garten mit Pool und großer Sonnenterrasse.

Ja, Holiday at Home, das verspricht der eigene Garten, denn dank Südausrichtung lassen sich hier bis spät in die Nacht laue Sommertage genießen.



Dem hektischen Alltag entfliehen.



# Highlights

- 2 Doppelhaushälften
- Beste Lage
- 3 Bäder
- 5 Zimmer
- lichtdurchflutete Räume
- inkl. Swimmingpool
- ideale Verkehrsanbindungen
- hochwertige Ausstattung
- inkl. Garten
- inkl. Balkon
- inkl. Garage
- moderne Beschattung
- eigener Brunnen für den Garten
- frostsichere Aussenarmaturen





**VISION RESIDENCES** vereinen das Beste aus Wohnkomfort, Architektur und Funktionalität. Die geräumigen Stauflächen, eine Garage sowie ein Parkplatz vor dem Haus bieten viel Platz für Utensilien des täglichen Familienbedarfs.

Die **VISION RESIDENCES** befinden sich in finaler Bauphase und können belagsfertig oder schlüsselfertig erworben werden.

Diese Optionen bieten einerseits viel Sicherheit und eine unkomplizierte Fertigstellung Ihres neuen Traumhauses. Andererseits ist so die maximale Flexibilität geboten, die Ihren individuellen Wünschen eine Bühne für die Gestaltung bietet.

## Daten

Grundstücksfläche Haus 1: 492 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche Haus 2: 488 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>

5 Zimmer

Garage

3 Badezimmer

Pool

3 WCs

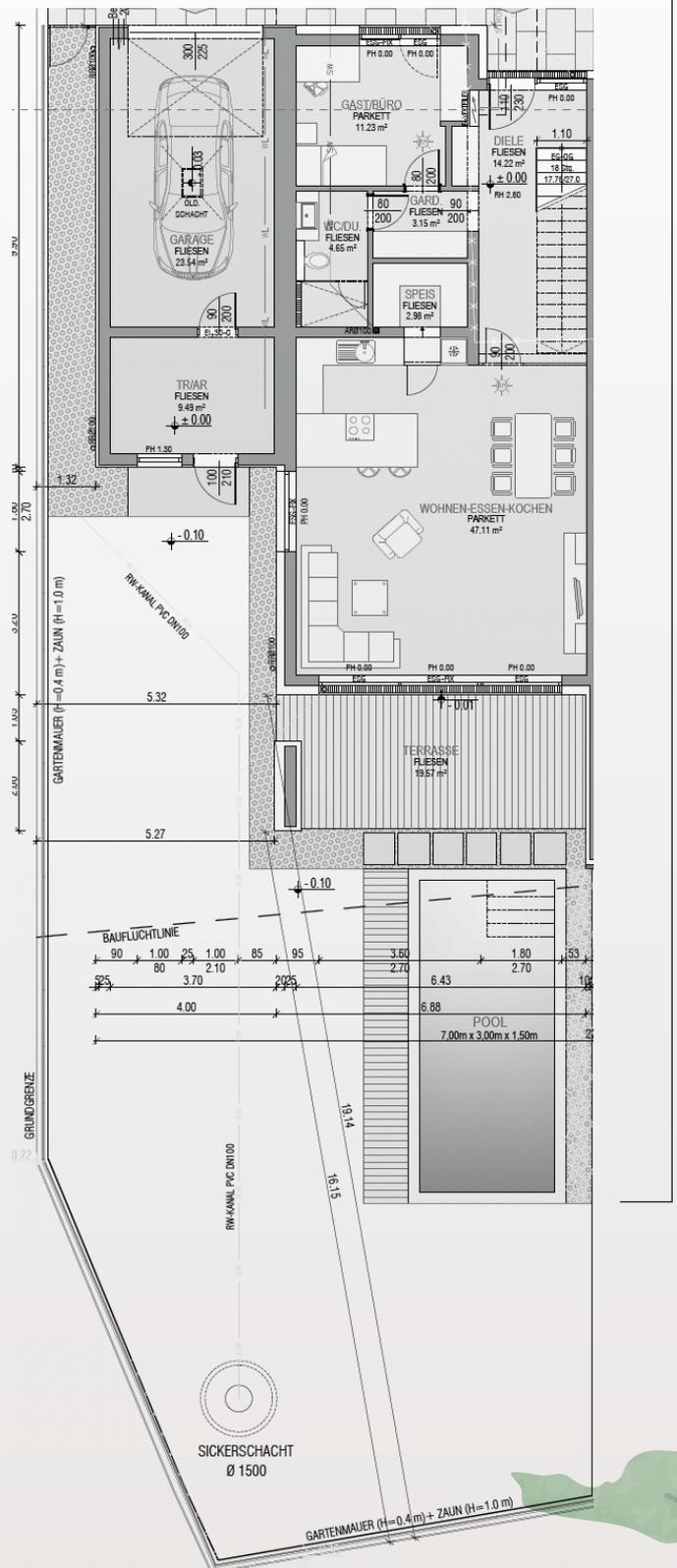
Eigengarten

# Plan Erdgeschoss / Haus 1

Diele:	14,22 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen:	47,11 m <sup>2</sup>
Speis:	2,98 m <sup>2</sup>
Gast/Büro:	11,23 m <sup>2</sup>
WC/Dusche:	4,65 m <sup>2</sup>
Gardeobe	3,15 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 83,34 m<sup>2</sup>**

Garage:	23,54 m <sup>2</sup>
Technikraum:	9,49 m <sup>2</sup>
Terrasse:	19,57 m <sup>2</sup>

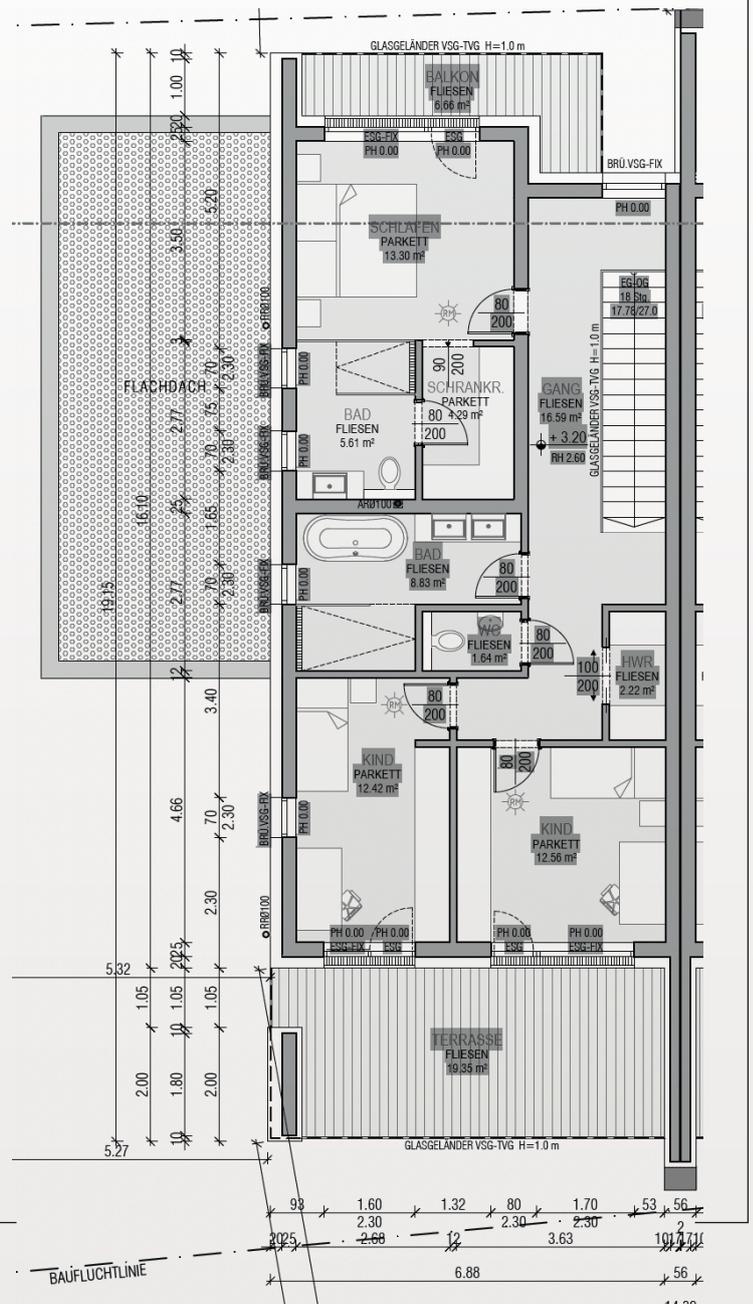


# Plan Obergeschoss / Haus 1

Gang:	16,59 m <sup>2</sup>
HWR:	2,22 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	13,30 m <sup>2</sup>
Schrankraum:	4,29 m <sup>2</sup>
Bad Eltern:	5,61 m <sup>2</sup>
Bad Kinder:	8,83 m <sup>2</sup>
WC:	1,64 m <sup>2</sup>
Kind 1:	12,42 m <sup>2</sup>
Kind 2:	12,56 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 77,46 m<sup>2</sup>**

Terrasse:	19,35 m <sup>2</sup>
Balkon:	6,66 m <sup>2</sup>

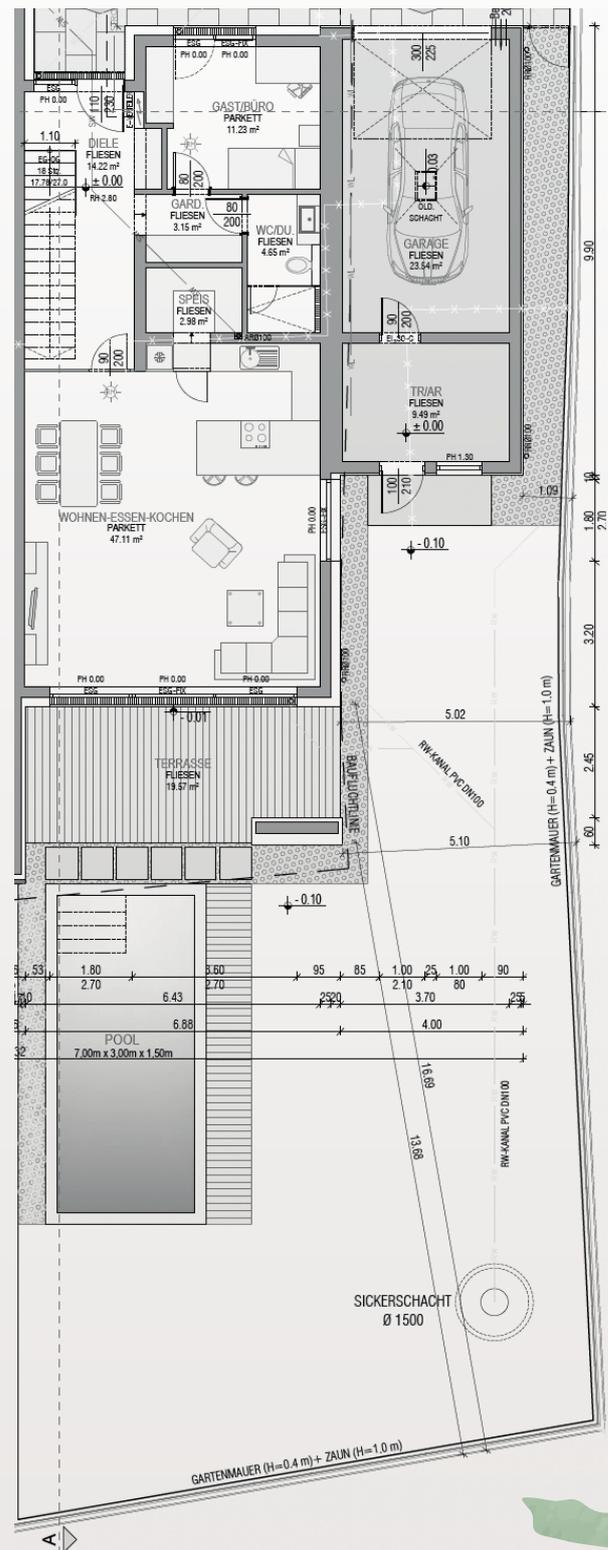


# Plan Erdgeschoss / Haus 2

Diele:	14,22 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen:	47,11 m <sup>2</sup>
Speis:	2,98 m <sup>2</sup>
Gast/Büro:	11,23 m <sup>2</sup>
WC/Dusche:	4,65 m <sup>2</sup>
Gardeobe	3,15 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 83,34 m<sup>2</sup>**

Garage:	23,54 m <sup>2</sup>
Technikraum:	9,49 m <sup>2</sup>
Terrasse:	19,57 m <sup>2</sup>

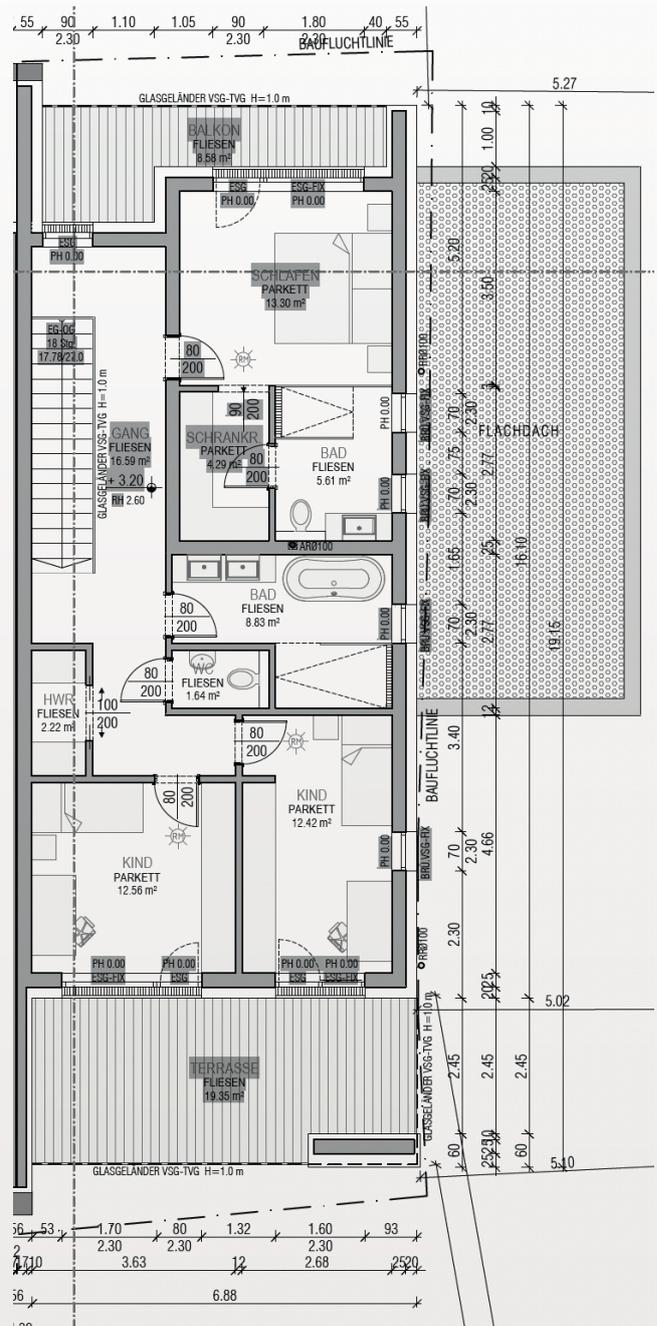


# Plan Obergeschoss / Haus 2

Gang:	16,59 m <sup>2</sup>
HWR:	2,22 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	13,30 m <sup>2</sup>
Schrankraum:	4,29 m <sup>2</sup>
Bad Eltern:	5,61 m <sup>2</sup>
Bad Kinder:	8,83 m <sup>2</sup>
WC:	1,64 m <sup>2</sup>
Kind 1:	12,42 m <sup>2</sup>
Kind 2:	12,56 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 77,46 m<sup>2</sup>**

Terrasse:	19,35 m <sup>2</sup>
Balkon:	6,66 m <sup>2</sup>



# Preis

**BELAGSFERTIG**                      **EUR 690.000**

**SCHLÜSSELFERTIG**                **EUR 830.000**

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

---

## ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>Ref,SK</sub> 35 Energieklasse B

f<sub>GEE,SK</sub> 0,61 Energieklasse A+

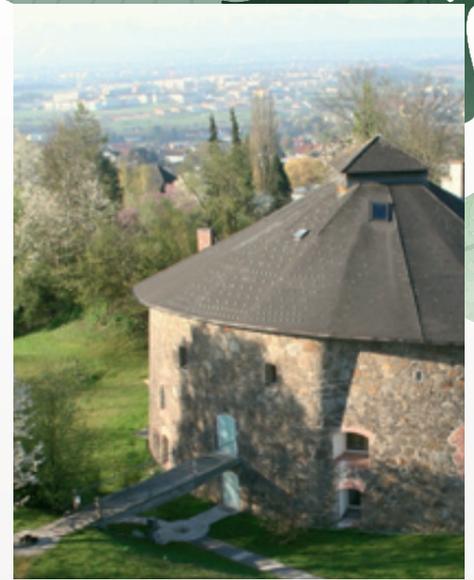
## GRUNDBUCH

GST.Nr.: 1329/20

EZ 503

KG 45306 Leonding





# Leonding

**Bevölkerung: 24.416 (1. Apr. 2009) - Fläche: 24,04 km<sup>2</sup>**

Der Standort der **VISION RESIDENCES** könnte nicht besser sein, denn Leonding bietet ihren Bewohnern das Beste aus beiden Welten.

Gelegen im wunderschönen Oberösterreich, ist Leonding eine Stadt, die urbanes Leben mit der Ruhe der Natur verbindet. Mit seiner idealen Lage in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Linz bietet Leonding seinen Einwohnern die Annehmlichkeiten einer lebendigen Stadt, ohne dabei den Charme und die Entspannung des ländlichen Lebens zu verlieren.

In Leonding finden Sie eine reiche Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, von gemütlichen Spaziergängen entlang der malerischen Donau bis hin zu aufregenden kulturellen Veranstaltungen und gastronomischen Erlebnissen. Die Stadt ist stolz

auf ihre grünen Oasen und Parks, die perfekte Orte zum Entspannen und Erholen bieten.

Doch Leonding bietet mehr als nur natürliche Schönheit und Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt, mit ihrer Verbindung zu Linz, ist auch bekannt für ihre erstklassigen Bildungseinrichtungen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem pulsierenden sozialen Leben. Egal, ob jung oder alt, hier findet jeder seinen Platz.

Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist Leonding zudem ein idealer Ausgangspunkt, um die umliegende Region zu erkunden. Ob für berufliche Verpflichtungen oder Freizeitaktivitäten, die Nähe zu Linz und anderen bedeutenden Städten macht Leonding zu einem attraktiven Wohnort für Menschen aller Lebenslagen.



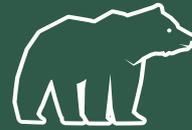
## Lage & Entfernungen

Apotheke: 750m / 11 min	.....	
Arzt: 950m / 13 min	.....	
Bahnhof: 1,4km / 19 min	.....	
Volksschule: 500m / 7 min	.....	
Friseur: 550 m / 7 min	.....	
Nahversorger: 1,7 km / 24 min	.....	
Gastronomie: 1,5 km / 20 min	.....	
Fitnessstudio: 1,5 km / 20 min	.....	
Freibad: 2,6 km / 7min	.....	

TRAUNFELLNERSTRASSE 32 - 4060 LEONDING



# KONTAKT



**immobilien**  
bär

**Christoph Blank**

**M** +43 699 1015 0515

**E** christoph.blank@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479



Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.