Traumhaus in einzigartiger Lage / Zur 3 D Besichtigung folgen Sie dem Link

Nähe: Leonding / Linz

Reitherstraße 27
4060 Leonding

Objekt Nr: 2602/7257
ExtNr: V8440

Wohnfläche: 400 m²
Grundstücksgrösse: 2.085 m²
Zimmer: 10

Kaufpreis: € 1.399.000,00

Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % Mwst.

3 D Besichtigung: öffnen Sie den LINK

https://my.matterport.com/showcase-beta?m=TZpcVPatVuX

Einzigartiges Anwesen in toskanischem Stil mit sehr viel Liebe zum Detail

Das "sonnige" Anwesen in toskanischem Stil überzeugt mit seinem "südlichem Ambiente" innen und außen.
Die Villa liegt in einem der beliebtesten und elitärsten Wohngegenden vor den Toren Linz, in Leonding mit Blick auf den Pöstlingberg.
Durch die ruhige Umgebung in privilegierter Stadtrandlage, eingebettet in freier Natur wird der Charme des Südens auf seine Bewohner übertragen.

Kurzbeschreibung Objekt:

- Neu angelegte Einfahrt zur Villa
- Herrschaftliches Stiegenhaus mit knapp 5 Metern Raumhöhe, Kamin und handgefertigtem Stiegen Geländer mit Vorbild aus Monaco.

Haftungsausschluss: trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Poetsch Immobilien GmbH, A-5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4 A, Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571, Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

- 2085m² Grundfläche
- 380m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- 4 mal 10 Meter Pool mit Römereinstieg und beheizter Solar-Gegenstromanlage
- 10 Zimmer
- Großes Wohnzimmer mit Terrasse und Blick ins Grüne und der eigenen Hortensienecke
- Sonnige großzügige italienische Küche mit herrlichem Blick, und Türe in den großen Garten, mit Sandsteinstufen zur "Rosenplatzterrasse" und zum eigenen Sandstein-Springbrunnen
- "Arbeitszimmer" im 1. Stock mit angrenzender großen Veranda und Blick auf den Pöstlingberg
- Helles Badezimmer mit begehbarer Dusche, Bidet und Eckbadewanne mit Blick ins Grüne
- 50m² Schlafzimmer im 1. Stock mit Kamin und Zugang zum gemauerten Rundbögen-Balkon mit Glasboden und Balustraden
- 2 großzügige, helle Ankleide oder Kinderzimmer im 1. Stock
- 2 Badezimmer
- 3 WC´s
- Gästezimmer mit Blick in den rückwärtigen Garten und angrenzenden Wald.
- Waschküche mit Grander Werkstatt
- Sockelfundament fertiggestellt für geplante Orangerie mit Zugang zum Haupthaus
- Gemauertes Gartenhaus mit toskanischen Ziegeln und identem Walmdach wie das Haupthaus
- Funkferngesteuerter Sandstein-Springbrunnen mit 2-stöckiger Stufenumrandung und Sandsteinmauer im Hintergrund
- Doppelgarage mit Rolltor, sandgestrahlt & Funkfernbedienung
- Anschlussfertige Beleuchtungsvorbereitung für Bäume, Sträucher und Skulpturen
- Bodenbeleuchtung anschlussfertig für neue Einfahrt
- Schmiedeeisernes Gartenportal, Zaun und Gartentüre
- Solaranlage mit Pufferspeicher für Haus und Pool

Ich freue mich drauf Ihnen diese einzigartige Immobilie näher vorstellen zu dürfen:

Björn Benjamin Wenner
Poetsch Immobilien
Tel: 0043 (0)664 88541402
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at

Flächen:

Wohnfläche:	400 m²
GrundStkGr.:	2.085 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer:	10
Bäder:	2
WC´s:	3
Loggias:	1 = 20 m²
Balkone:	1 = 5 m²
Terrassen:	4
Garagenplätze:	2
Parkplätze:	4
Keller:	voll unterkellert

Anschlüsse:

Strom:	vorhanden
Starkstrom:	vorhanden
Gas:	vorhanden

Haftungsausschluss: trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wasser:	vorhanden
Brunnen:	vorhanden
Fernwärme:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Telefon:	vorhanden

Weitere Informationen:

Beziehbar ab:	01.06.18
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Möblierungsart:	Küche
Zustand:	sehr gut
HWB:	54
Klasse HWB:	B

Betriebskosten:

Betriebskosten:	€ 515,00

Preisaufstellung:

Kaufpreis:	**€ 1.399.000,00**
Provision:	3 %
Provision bei Kauf inkl. Ust:	€ 50.364,00

DSC00689

_DSC1059

Haftungsausschluss: trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Poetsch Immobilien GmbH, A-5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4 A, Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571, Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

_DSC1113

IMG-20171126-WA0027

2016-05-29 13.40.38

Haftungsausschluss: trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Poetsch Immobilien GmbH, A-5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4 A, Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571, Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

DSC009

DSC007

DSC008

Haftungsausschluss: trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Poetsch Immobilien GmbH, A-5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4 A, Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571, Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

DSC001

DSC002

DSC003

Haftungsausschluss: trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Poetsch Immobilien GmbH, A-5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4 A, Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571, Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

DSC004

DSC005

DSC006

Haftungsausschluss: trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Poetsch Immobilien GmbH, A-5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4 A, Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571, Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

DSC0013

DSC0014

DSC0015

Haftungsausschluss: trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Poetsch Immobilien GmbH, A-5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4 A, Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571, Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

DSC0016

Haftungsausschluss: trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Poetsch Immobilien GmbH, A-5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4 A, Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571, Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at