



**LEONIQUE**  
EINZIGARTIGES • LEBENSGEFÜHL

BAUABSCHNITT 1

# 48 GEMÜTLICHE EIGENTUMSWOHNUNGEN

HAGAUER STRASSE 6 / BURGFRIEDSTRASSE 7  
4190 BAD LEONFELDEN



Unternehmensgruppe  
Holzhaider

**GEMEINSAM**  
#mithausverstand

# HERZLICH WILLKOMMEN IN BAD LEONFELDEN!

LEONIQUE  
EINZIGARTIGES • LEBENSGEFÜHL

## PERFEKTES GLEICHGEWICHT ZWISCHEN URBANER LEBENDIGKEIT UND DER ENTSPANNTEN ATMOSPHÄRE DER NATUR

Im Zentrum von Bad Leonfelden entstehen 48 gemütliche Eigentumswohnungen, die ein einzigartiges Lebensgefühl vermitteln. Umgeben von malerischer Landschaft und der natürlichen Schönheit des Leonfeldner Heilmoors bieten diese Wohnungen das perfekte Eigenheim für Familien, Paare und Singles, die weder das Stadt- noch das Landleben aufgeben wollen.

Hier, an diesem idyllischen Ort, verschmelzen die Vorzüge des urbanen Lebens mit der Ruhe und Ausgeglichenheit der Natur. Die 48 exquisit gestalteten Wohnungen sind nicht nur ein Ort

zum Leben, sondern auch zum Wohlfühlen und Entspannen. Das harmonische Zusammenspiel von hochwertigen Materialien, moderner Architektur und der umgebenden Landschaft schafft ein Ambiente, das zum Verweilen und Genießen einlädt.

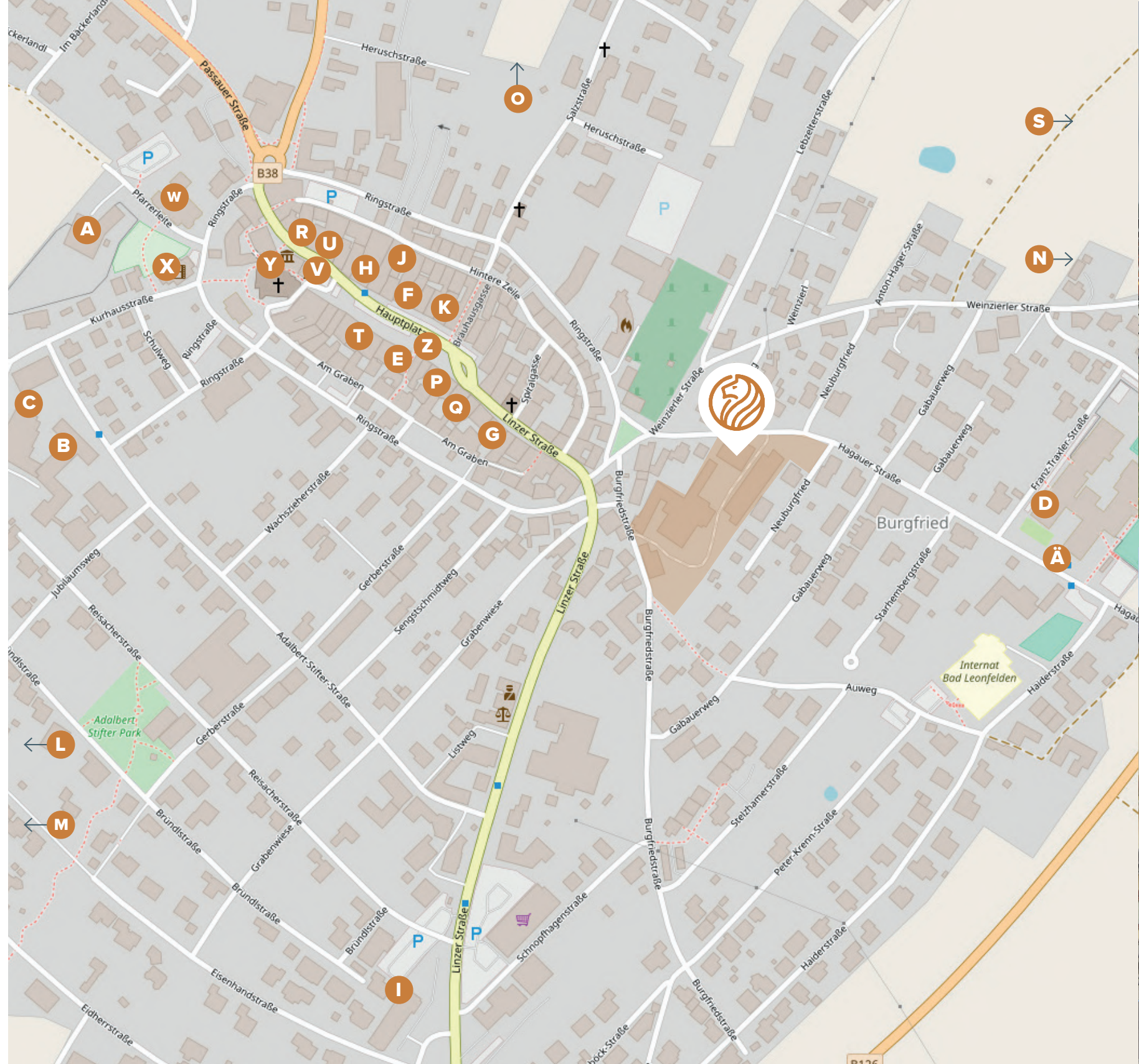
### EXKLUSIVE WOHNANLAGE IM HERZEN DES MÜHLVIERTELS

Tauche ein in ein Leben voller Möglichkeiten finde die perfekte Balance zwischen urbanem Flair und erholsamer Natur, um deinen Wohntraum Wirklichkeit werden zu lassen.

# INHALTSVERZEICHNIS

Lage & Umgebung .....	4
Infrastruktur .....	6
Grundstück.....	8
Wohnprojekt LEONIQUE.....	10
Fakten & Preise .....	14
Einrichtungsbeispiele.....	22
Bauausstattung .....	26
Bodenbeläge.....	28
Interessiert? Ihre nächsten Schritte.....	29
Notizen .....	30

# LAGE & UMGEBUNG





A



V



J



M

- A Pfarrcaritas Kindergarten
- J Leonfeldner-Hof
- M Vortuna Arena Bad Leonfelden
- V Rathaus Bad Leonfelden

# INFRASTRUKTUR

Familien finden hier eine Vielzahl von Kindergärten, Schulen und Freizeitaktivitäten, die alle Familienmitglieder gleichermaßen begeistern. Doch auch Singles können sich in dieser lebendigen Gegend voller Veranstaltungen und Unternehmungen auf ein erfülltes Leben freuen. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es, schnell und einfach in die umliegenden Städte wie Linz oder Freistadt zu gelangen.



**HAUPTPLATZ LINZ**

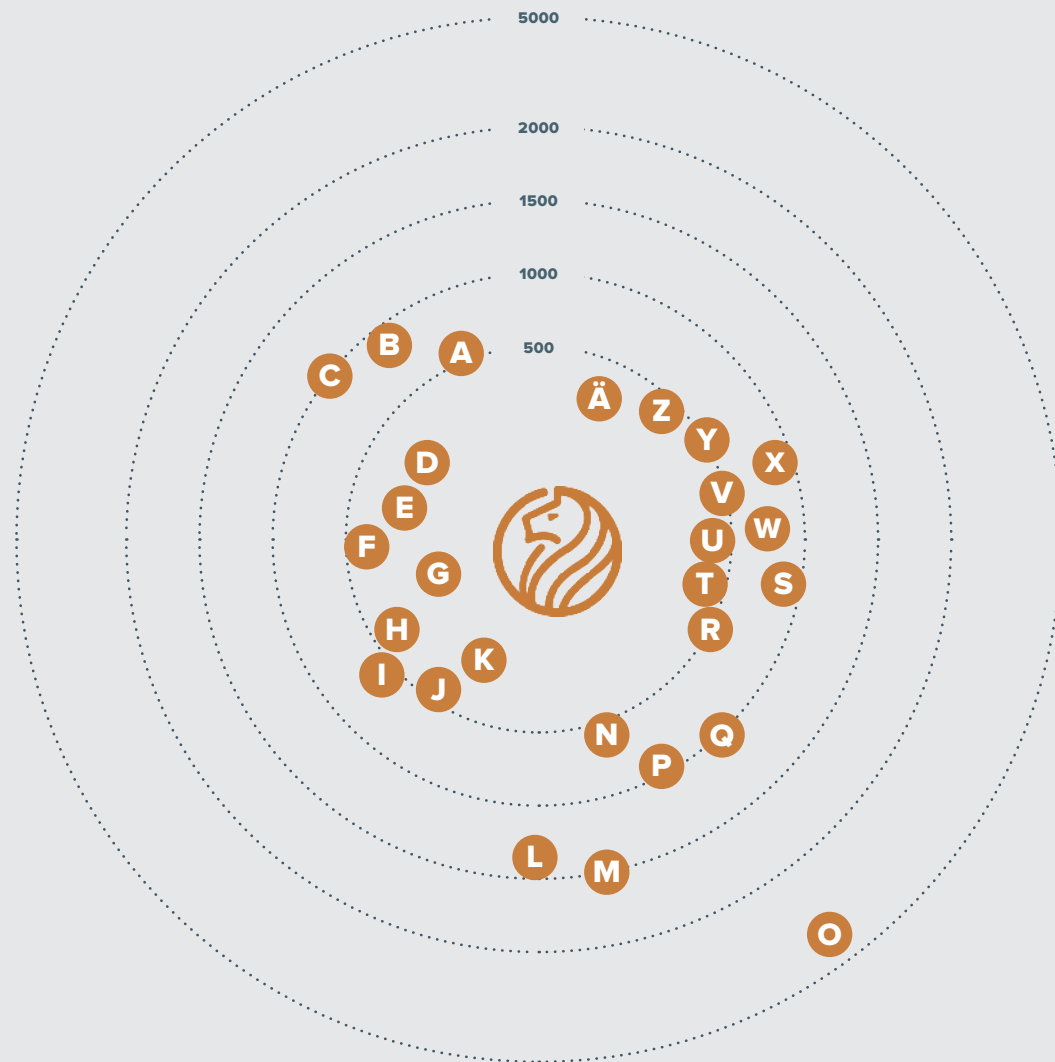
30 km



**BAHNHOF LINZ**

40 min





### Kindergarten

**A** Pfarrcaritas Kindergarten..... 650 m

### Ausbildung

**B** Volksschule Bad Leonfelden ..... 900 m

**C** Neue Mittelschule Bad Leonfelden.....1000 m

**D** Tourismusschule Bad Leonfelden..... 300 m

### Kulinarik

**E** Kastner Cafe und Konditorei..... 350 m

**F** Bäckerei Pammer /  
Mühlviertler Landbäckerei..... 400 m

**G** Ritter-Brot ..... 250 m

### Einkaufsmöglichkeit

**H** BIPA..... 450 m

**I** Billa ..... 600 m

### Gastronomie

**J** Leonfeldner Hof..... 400 m

**K** Latino Bar ..... 350 m

### Sport

**L** Aqua Leone Freibad Bad Leonfelden..1400 m

**M** Vortuna Arena Bad Leonfelden .....1500 m

**N** Kletterwand / Kraxlhalle ..... 600 m

**O** Sternstein Skilift .....4200 m

### Apotheke / Ärzte

**P** Maria Schutz Apotheke..... 800 m

**Q** Dr. Edmund Reischl ..... 800 m

**R** Dr. Dorothea Kapl..... 500 m

**S** Rotes Kreuz Bad Leonfelden ..... 900 m

### Bank

**T** Sparkasse Bad Leonfelden ..... 400 m

**U** Raiffaisenbank Bad Leonfelden ..... 450 m

### Kultur

**V** Rathaus ..... 450 m

**W** Haus am Ring ..... 650 m

**X** Kinotreff Leone..... 650 m

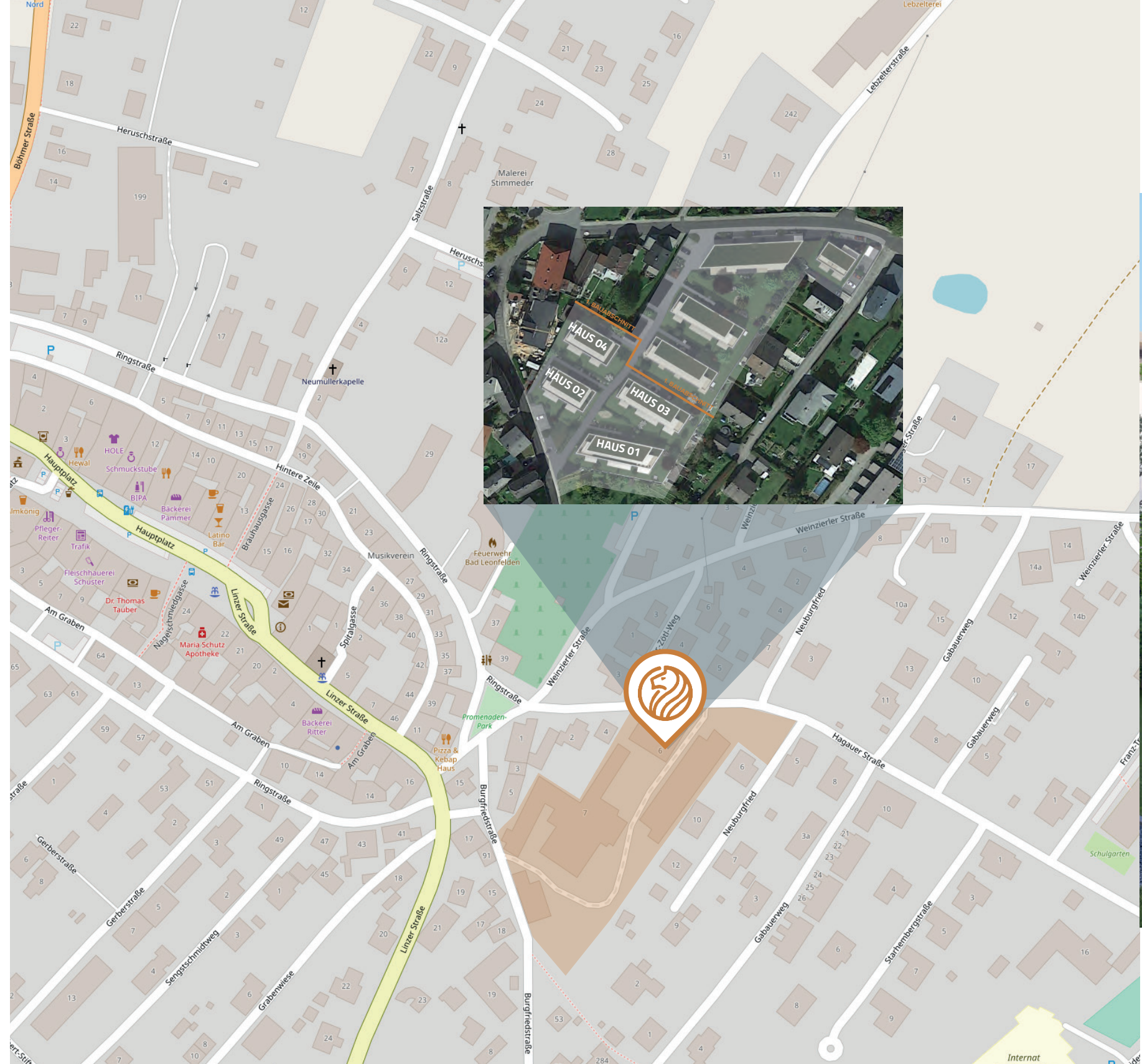
**Y** Schulmuseum ..... 500 m

### Verkehrsanbindung

**Z** Bad Leonfelden Hauptplatz ..... 400 m

**Ä** Bad Leonfelden Tourismusschule..... 300 m

# GRUNDSTÜCK







Das Grundstück liegt im Osten vom Stadtkern, idyllisch in die bestehende Wohnsiedlung eingebettet. Hier findest du dein perfektes Zuhause, umgeben von ausreichend Grünflächen und Natur. Die Häuser sind optimal nach Südwesten ausgerichtet, dadurch kannst du die Sonne von morgens bis abends genießen.

# WOHNPROJEKT LEONIQUE



Symbolbilder



# WOHNPROJEKT LEONIQUE

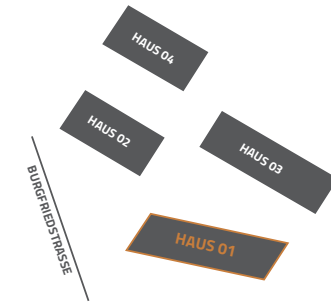


Symbolbilder



HAUS 01

# FAKTEN & PREISE



HAUS	TOP	ETAGE	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BALKON/ TERRASSE	GARTEN	STELLPLÄTZE *	KELLER	KAUFPREIS
01	01	EG	86 m <sup>2</sup>	3	14 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	1	ja	AUF ANFRAGE
01	02	EG	61 m <sup>2</sup>	3	14 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	1	ja	
01	03	EG	49 m <sup>2</sup>	2	14 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	1	ja	
01	04	EG	83 m <sup>2</sup>	3	15 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	ja	
01	05	1OG	86 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
01	06	1OG	61 m <sup>2</sup>	3	14 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
01	07	1OG	49 m <sup>2</sup>	2	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
01	08	1OG	83 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
01	09	2OG	86 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
01	10	2OG	61 m <sup>2</sup>	3	14 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
01	11	2OG	49 m <sup>2</sup>	2	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
01	12	2OG	83 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
01	13	DG	91 m <sup>2</sup>	3	36 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	1	ja	
01	14	DG	84 m <sup>2</sup>	3	45 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	1	ja	

<sup>1)</sup>extensive Begrünung

**Kaufpreise brutto, in schlüsselfertiger Ausführung, lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. Grundanteil, Anschluss - und Aufschließungskosten.**

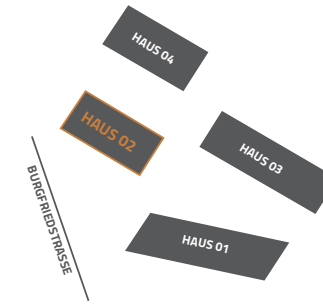
**NICHT IM KAUFPREIS INKLUDIERT:** \* Stellplätze, lt. Auflistung oben; ein Stellplatz ist verpflichtend zu erwerben, zusätzliche Stellplätze können - je nach Verfügbarkeit - erworben werden. Kaufpreis je Stellplatz € 24.500,- , Kaufnebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,5% Vertragserrichtungskosten zzgl. USt., Barauslagen und notarielle Beglaubigung)

Flächenangaben sind gerundet und können sich geringfügig ändern.

Die Errichtung des Projektes sowie alle Angaben zum Projekt verstehen sich vorbehaltlich aller Bewilligungen seitens der Behörde (Gemeinde, Magistrat...). Änderungen vorbehalten.

HAUS 02

# FAKTEN & PREISE





HAUS	TOP	ETAGE	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BALKON/ TERRASSE	GARTEN	STELLPLÄTZE *	KELLER	KAUFPREIS
02	01	EG	67 m <sup>2</sup>	3	9 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	1	ja	AUF ANFRAGE
02	02	EG	54 m <sup>2</sup>	2	9 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	1	ja	
02	03	EG	75 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	1	ja	
02	04	1OG	67 m <sup>2</sup>	3	9 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
02	05	1OG	54 m <sup>2</sup>	2	9 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
02	06	1OG	75 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
02	07	2OG	67 m <sup>2</sup>	3	9 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
02	08	2OG	54 m <sup>2</sup>	2	9 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
02	09	2OG	75 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
02	10	DG	116 m <sup>2</sup>	4	67 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	1	ja	

<sup>1</sup>extensive Begrünung

**Kaufpreise brutto, in schlüsselfertiger Ausführung, lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. Grundanteil, Anschluss - und Aufschließungskosten.**

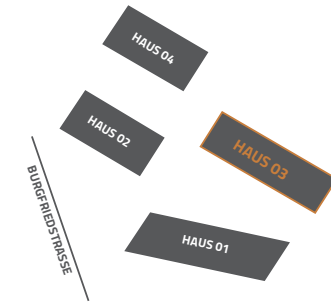
**NICHT IM KAUFPREIS INKLUDIERT:** \* Stellplätze, lt. Auflistung oben; ein Stellplatz ist verpflichtend zu erwerben, zusätzliche Stellplätze können - je nach Verfügbarkeit - erworben werden. Kaufpreis je Stellplatz € 24.500,- , Kaufnebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,5% Vertragserrichtungskosten zzgl. USt., Barauslagen und notarielle Beglaubigung)

Flächenangaben sind gerundet und können sich geringfügig ändern.

Die Errichtung des Projektes sowie alle Angaben zum Projekt verstehen sich vorbehaltlich aller Bewilligungen seitens der Behörde (Gemeinde, Magistrat...). Änderungen vorbehalten.

HAUS 03

# FAKTEN & PREISE



HAUS	TOP	ETAGE	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BALKON/ TERRASSE	GARTEN	STELLPLÄTZE *	KELLER	KAUFPREIS
03	01	EG	69 m <sup>2</sup>	3	11 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	1	ja	AUF ANFRAGE
03	02	EG	60 m <sup>2</sup>	3	16 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	1	ja	
03	03	EG	49 m <sup>2</sup>	2	14 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	1	ja	
03	04	EG	77 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	259 m <sup>2</sup>	1	ja	
03	05	1OG	69 m <sup>2</sup>	3	11 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
03	06	1OG	60 m <sup>2</sup>	3	15 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
03	07	1OG	49 m <sup>2</sup>	2	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
03	08	1OG	77 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
03	09	2OG	69 m <sup>2</sup>	3	11 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
03	10	2OG	60 m <sup>2</sup>	3	15 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
03	11	2OG	49 m <sup>2</sup>	2	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
03	12	2OG	77 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
03	13	DG	84 m <sup>2</sup>	3	38 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	1	ja	
03	14	DG	80 m <sup>2</sup>	3	49 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	1	ja	

<sup>1</sup>extensive Begrünung

**Kaufpreise brutto, in schlüsselfertiger Ausführung, lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. Grundanteil, Anschluss - und Aufschließungskosten.**

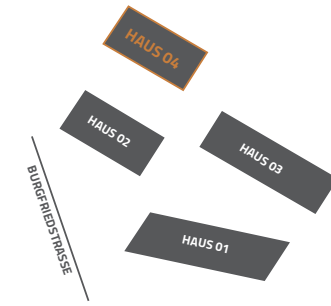
**NICHT IM KAUFPREIS INKLUDIERT:** \* Stellplätze, lt. Auflistung oben; ein Stellplatz ist verpflichtend zu erwerben, zusätzliche Stellplätze können - je nach Verfügbarkeit - erworben werden. Kaufpreis je Stellplatz € 24.500,- , Kaufnebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,5% Vertragserrichtungskosten zzgl. USt., Barauslagen und notarielle Beglaubigung)

Flächenangaben sind gerundet und können sich geringfügig ändern.

Die Errichtung des Projektes sowie alle Angaben zum Projekt verstehen sich vorbehaltlich aller Bewilligungen seitens der Behörde (Gemeinde, Magistrat...). Änderungen vorbehalten.

HAUS 04

# FAKTEN & PREISE



HAUS	TOP	ETAGE	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BALKON/ TERRASSE	GARTEN	STELLPLÄTZE *	KELLER	KAUFPREIS
04	01	EG	67 m <sup>2</sup>	3	9 m <sup>2</sup>	196 m <sup>2</sup>	1	ja	AUF ANFRAGE
04	02	EG	54 m <sup>2</sup>	2	9 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	1	ja	
04	03	EG	75 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	1	ja	
04	04	1OG	67 m <sup>2</sup>	3	9 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
04	05	1OG	54 m <sup>2</sup>	2	9 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
04	06	1OG	75 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
04	07	2OG	67 m <sup>2</sup>	3	9 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
04	08	2OG	54 m <sup>2</sup>	2	9 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
04	09	2OG	75 m <sup>2</sup>	3	13 m <sup>2</sup>	--	1	ja	
04	10	DG	116 m <sup>2</sup>	4	67 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	1	ja	

<sup>1</sup>extensive Begrünung

**Kaufpreise brutto, in schlüsselfertiger Ausführung, lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. Grundanteil, Anschluss - und Aufschließungskosten.**

**NICHT IM KAUFPREIS INKLUDIERT:** \* Stellplätze, lt. Auflistung oben; ein Stellplatz ist verpflichtend zu erwerben, zusätzliche Stellplätze können - je nach Verfügbarkeit - erworben werden. Kaufpreis je Stellplatz € 24.500,- , Kaufnebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,5% Vertragserrichtungskosten zzgl. USt., Barauslagen und notarielle Beglaubigung)

Flächenangaben sind gerundet und können sich geringfügig ändern.

Die Errichtung des Projektes sowie alle Angaben zum Projekt verstehen sich vorbehaltlich aller Bewilligungen seitens der Behörde (Gemeinde, Magistrat...). Änderungen vorbehalten.

# EINRICHTUNGS- BEISPIELE



Symbolbilder



# EINRICHTUNGS- BEISPIELE



Symbolbilder





# BAU AUSSTATTUNG (auszugsweise)

## schlüsselfertig

Für nähere Informationen und eine detaillierte Leistungsbeschreibung kontaktieren Sie bitte Ihr Compact Team oder besuchen Sie unsere Website unter [www.compact.at](http://www.compact.at)

Bereich	Ausstattung	Schlüsselfertig
Wände / Decken / Dach / Treppen	Tragende Wände in Stahlbeton	✓
	Nichttragende Wände in Trockenbauweise	✓
	Fassade Wärmedämmverbundsystem (WDVS)	✓
	Flachdach	✓
	Decken in Stahlbeton	✓
	Estrich schwimmend	✓
	Treppen in Stahlbeton verflies	✓
Malerarbeiten	Wände und Decken gespachtelt und gemalt	✓
Bodenbeläge / Wandbeläge	Parkettboden	✓
	Fliesenbeläge	✓
Fenster / Türen	Fenster und Terrassentüren (3 Scheiben Isolierverglasung), Fensterbänke, Haustüre (Aluminium)	✓
Sonnenschutz	Beschattung im Kaufpreis inklusive	✓
Innentüre	Vollbautüren mit Holzumfassungszarge	✓
Elektro	Elektroinstallation mit Schaltern und Steckdosen	✓
Telekommunikation	Telekommunikation (Telefon, Kabel TV und Internet Breitband)	✓

Bereich	Ausstattung	Schlüsselfertig
Sanitär	Küche - Anschlüsse für Geschirrspüler und Spüle	✓
	Bad / WC - Sanitäre Einrichtungsgegenstände	✓
	Wasserversorgung / Abwasser	✓
Heizung / Warmwasser	PELLETS- System (Fußbodenheizung)	✓
Lüftung	Entlüftung	✓
Rauchmelder	Rauchmelder montiert (je Wohnraum)	✓
Keller / Kellerabteile / Tiefgarage	Kellerräume versiegelt	✓
	Kellerabteile mit Metalltrennwänden	✓
	Tiefgarage / Parkplätze asphaltiert	✓
Aufzugsanlage	Aufzugsanlage von der Tiefgarage in jede Etage	✓
Aussenanlage	Einfriedung	✓
	Eigengärten / allgemeine Grünfläche	✓
	Hauszugang (Asphalt)	✓
	Zufahrt Tiefgarage (Asphalt)	✓
	Trauffenschotter als Abschluss zur Fassade	✓
	Frostsicherer Wasseranschluss	✓
	Terrassen / Balkone und Loggien mit Plattenbelag	✓
	Briefkastenanlage mit Paketboxen	✓



# BODENBELÄGE

## Parkettboden

Es wird ein Dielenparkettboden in Eiche ausgeführt (versiegelt, inklusive Sockelleisten).



Dielenparkettboden Eiche in verschiedenen Farbvarianten

## Fliesen

Es steht ein keramischer Belag in mehreren Dekorvarianten zur Auswahl. Dieser wird mit den notwendigen Sockel- bzw. Eckkanteleisten ausgestattet.

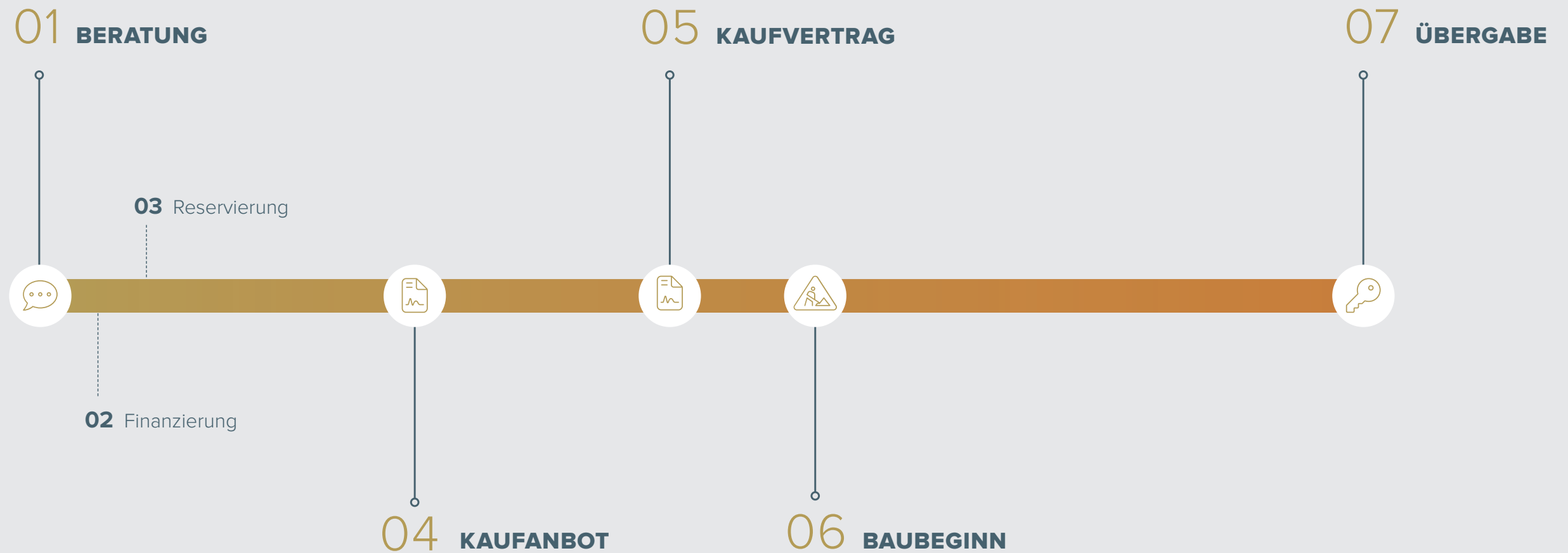


Bodenfliesen: Format 60 x 60 cm, verschiedene Farbvarianten zur Wahl



Wandfliesen: Format 31 x 61 cm, weiß

# INTERESSIERT? IHRE NÄCHSTEN SCHRITTE.





## HOLZHAIDER

- Wohn- & Gewerbebau
- Privatbau
- Sanierung

Unser Bauunternehmen wird seit 1893 als Familienbetrieb geführt. Mehr als 130 Jahre bilden das Fundament, auf dem Hausverstand, Know-how und zukunftsorientierte Technologie aufgebaut werden.

St. Oswald, Freistadt

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

## HOCHTIEFBAU

- Wohn- & Gewerbebau
- Fassadenbau
- Sanierung

Ein Bauunternehmen mit starker Sanierungskompetenz im Bereich Wohn- & Gewerbebau sowie im Fassadenbau. Stets im Fokus steht eine hoch effiziente Abwicklung selbst großer Bau- und Sanierungsprojekte.

Linz

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



- Wohn- & Gewerbebau
- Privatbau
- Sanierung

Seit über 160 Jahren bieten wir unseren Kunden hochwertige Arbeiten und nachhaltige Qualität. Ob Neubau, Umbau oder Renovierung, ob Massiv- oder Holzbau – wir sind vom Keller bis zum Dach ein verlässlicher Partner.

Bad Leonfelden

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

Massivbau, Holzbau,  
Dachdeckerei, Spenglerei,  
Zimmerei, Liegenschafts-  
ankauf & Immobilienverkauf



- Immobilienentwicklung
- Bauträger

Als reines Maklerbüro gegründet, kauft und entwickelt Compact mittlerweile als Bauträger-Unternehmen Projekte auf unterschiedlichsten Liegenschaften. Wohnungen, Häuser, Hotels, Gewerbe- und Mixed-Use-Bauwerke entstehen in Eigenplanung oder in Kooperation mit führenden Architekten.

Linz

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



Unternehmensgruppe  
Holzhaider

**GEMEINSAM**

#mithausverstand



**BAUTRÄGER:**

LEON06 GmbH  
Humboldtstraße 41 / 4020 Linz

**VERTRIEB:**

Compact Projektentwicklungs GmbH  
Humboldtstraße 41 / 4020 Linz

+43 (0) 732 66 72 91-0  
wohnwelt@compact.at  
www.compact.at



Für nähere Informationen und detaillierte  
Leistungsbeschreibungen besuchen Sie bitte  
unsere Website unter [www.compact.at](http://www.compact.at)

**Dein Bauträger  
für Werte, für Dich.**

Satz- und Druckfehler sowie Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung und eventuelle Änderungen bei Grundrissplänen vorbehalten. Alle Flächenangaben wurden gerundet. Gebäudevisualisierungen sind Symbolfotos. Bildrechte: Wikimedia Commons: Karl Gruber, Michielverbeek, Isiwal / openstreetmap.org / Compact