

# **Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Toplage von Leonding (Holzheim) zu vermieten!**



Wohn- & Essbereich I

**Objektnummer: 6271/22812**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	52,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	760,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	581,82 €
<b>Kaltmiete</b>	690,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,09 €
<b>USt.:</b>	69,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH

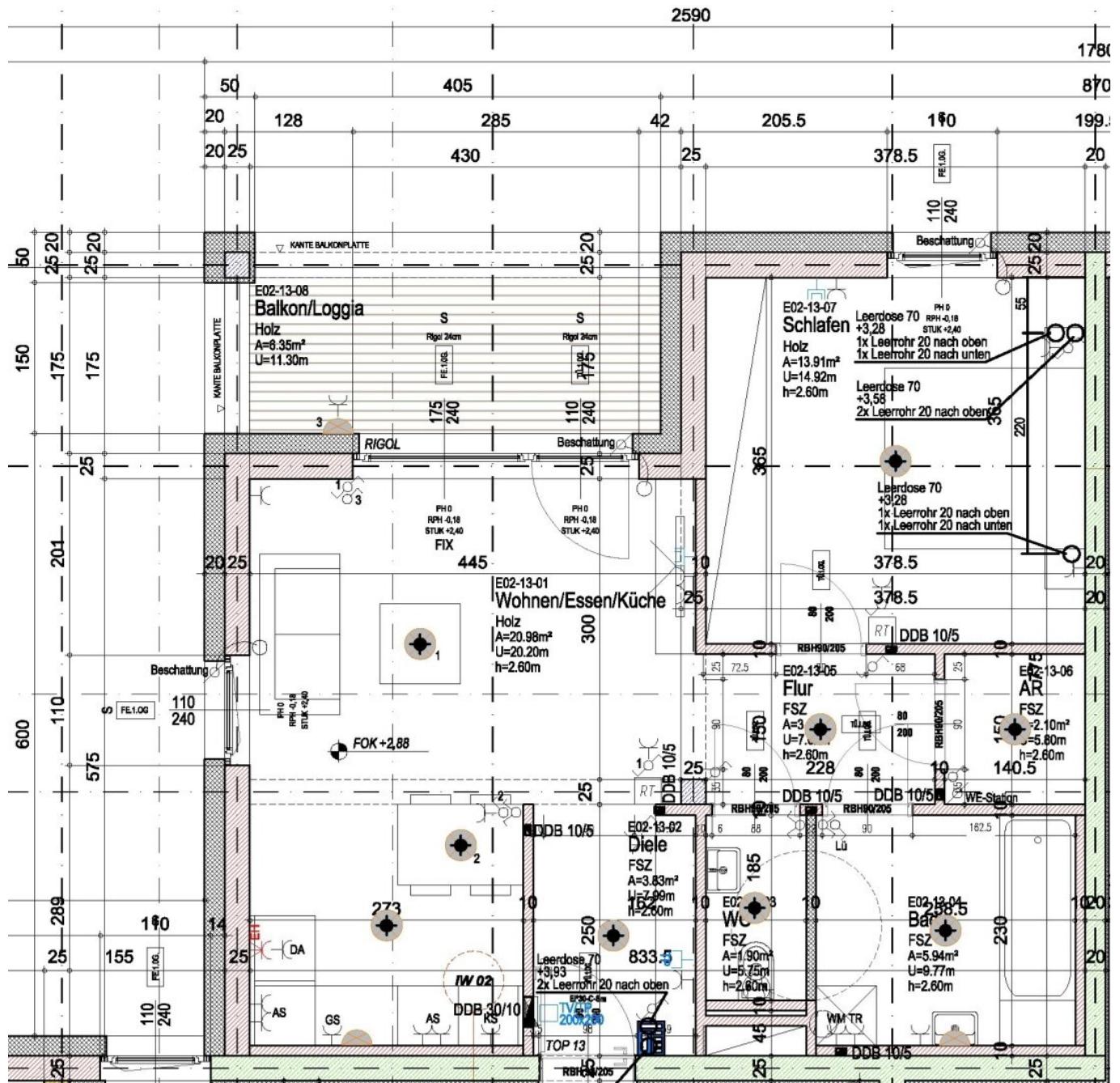


N

Immobilien  
GmbH



Next Immobilien  
GmbH



# Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und Balkon zu vermieten!

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung liegt in einer begehrten Wohnlage in Leonding/Holzheim. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines neuwertigen Wohnhauses und bietet auf ca. 52,12m<sup>2</sup> eine ideale Raumauftteilung!

Ein besonderes Highlight ist der ca. 6,35m<sup>2</sup> große, ostseitig ausgerichtete Balkon, welcher perfekte Morgenstunden im Freien garantiert.

## RAUMAUFTTEILUNG:

- Wohn-, Esszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Toilette
- Abstellraum
- Balkon

Der helle Wohnbereich punktet mit einer modernen und voll ausgestatteten Küche, welche vom Vormieter abgelöst werden kann (Details auf Anfrage). Direkt angrenzend befindet sich das geräumige Schlafzimmer.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne inkl. Duschwand und einen Waschmaschinenanschluss. Die separate Toilette befindet sich direkt nebenan.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Zusätzlich ist die Wohnung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet, die stets für frische Luft und ein ausgeglichenes Raumklima sorgt.

Bei Bedarf können einige Möbel (siehe Fotos) vom Vormieter abgelöst werden. Genauere

Details auf Anfrage.

Zur Freude des Mieters ist ein praktisches und abschließbares Kellerabteil im EG in der Miete inkludiert.

Ein Freistellparkplatz direkt vor dem Gebäude ist um monatlich € 60,00 inkl. USt und Betriebskosten verpflichtend anzumieten.

Die Wohnung liegt in absoluter Ruhelage in Leonding, umgeben von viel Grün. Spazierwege und Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle direkt vorm Haus) gut erreichbar.

#### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 620,00 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 120,00 inkl. USt
- Parkplatzkosten monatl.: € 60,00 inkl. USt
- Gesamtmiete monatl.: € 820,00 (inkl. USt, Betriebskosten und Parkplatz; exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Aufgrund des guten HWB-Wertes werden die monatlichen Heizkosten jedoch sehr gering gehalten.

Kaution: € 2.600,00,- (keine Bankgarantie)

ACHTUNG - Hunde sind nicht erlaubt!

Sollten Sie mit anderen Haustieren einziehen wollen, teilen Sie uns dies bitte bei der Anfrage mit!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap