

## **Gemütliche 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Toplage von Leonding (Holzheim) zu vermieten!**



Wohn-/Ess-/Kochbereich

**Objektnummer: 6271/22995**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	46,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<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>	690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	509,09 €
<b>Kaltmiete</b>	627,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,18 €
<b>USt.:</b>	62,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH





## Objektbeschreibung

Tolle 1,5-Zimmer-Wohnung in Ruhelage von Leonding zu vermieten!

Die Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoß und verfügt über ca. 46,79m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Aufteilung wie folgt:

- ca. 42,23m<sup>2</sup> Wohn-, Ess- und Schlafzimmer
- ca. 4,56m<sup>2</sup> Badezimmer samt Toilette
- ca. 5,08m<sup>2</sup> Balkon

Der ca. 42,23m<sup>2</sup> große Wohnbereich bietet ausreichend Platz für einen Essbereich für Sie und Ihre Gäste und punktet mit einer kleinen aber voll ausgestatteten Küche, welche für € 250,00 vom Vormieter abgelöst werden kann. Direkt angrenzend, jedoch optisch abgetrennt vom Wohnzimmer (siehe Fotos), befindet sich ein toller begehrter Kleiderschrank.

Das moderne Badezimmer mit grauen Boden- und weißen Wandfliesen verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss.

Die Toilette befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

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

Ein Frestellparkplatz direkt vor dem Gebäude ist um monatlich € 65,00 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.: € 560,00 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 130,00 inkl. USt
- Parkplatzkosten monatl.: € 65,00 inkl. USt
- Gesamtmiete monatl.: € 755,00 (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: € 2.500,- (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