

**Traumhafte 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit  
hochwertiger Einbauküche in Leonding zu vermieten!**



Einbauküche

**Objektnummer: 6271/23092**

**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>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	62,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</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>	1.110,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	863,64 €
<b>Kaltmiete</b>	1.009,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,45 €
<b>USt.:</b>	100,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**







Next Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Leonding/Holzheim und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, durchdachter Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort.

Auf rund 62,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoss eines neuwertigen Wohnhauses erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnambiente mit offenem Wohn- und Essbereich sowie direktem Zugang zur großzügigen Terrasse.

Ein absolutes Highlight stellt die ca. 16,85 m<sup>2</sup> große, sonnige Terrasse dar, die viel Platz für gemütliche Lounge-Möbel bietet und ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien schafft.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-, Esszimmer mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Toilette
- Terrasse

Der Wohnbereich präsentiert sich modern und einladend und wird durch eine neuwertige, voll ausgestattete Küche ergänzt, welche bei Bedarf vom Vormieter abgelöst werden kann. Die offene Gestaltung sowie die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme, helle Wohnatmosphäre. Bei Bedarf können auch einige weitere Möbel (siehe Fotos) vom Vormieter abgelöst werden. Weitere Details gerne auf Anfrage. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die separate Toilette rundet das Raumangebot ab.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Fußbodenheizung mittels Fernwärme sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Zur Freude des Mieters ist ein praktisches und abschließbares Kellerabteil im Erdgeschoß 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.: € 950,00 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 160,00 inkl. USt
- Parkplatzkosten monatl.: € 65,00 inkl. USt
- Gesamtmiete monatl.: € 1.175,00 (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: € 3.500,- (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