

**ANLEGER AUFGEPASST !!**



**Objektnummer: 609**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Welser Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	81,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	182,73 €
USt.:	20,65 €
Provisionsangabe:	

6.480,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Faton Asllani**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 676 943 39 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

Die angebotene 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses. Die Räumlichkeiten sind mit Laminat-, Linoleum-, und Fliesenböden ausgestattet. Neben der Lage des Objektes tragen Zustand und Ausstattung zur Vermietbarkeit bei und sichern somit dauerhaft eine gute Rendite. Aktuell ist die Wohnung für 3 Jahre bis April 2028 (Miete inkl. Betriebskosten 750,-€) vermietet. Ideal geeignet, wäre diese Wohnung für Kapitalanleger, jedoch aber auch für Käufer, die die Wohnung selbst bewohnen möchten. Leider darf ich auf Grund der Privatsphäre des Mieters keine Bilder in der Wohnung machen, Besichtigung einmal die Woche je nach Absprache möglich. Ich habe Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie heute noch, einen ganz unverbindlichen Besichtigungstermin!!!

### Durchgeführte Arbeiten im Jahr 2017/2018

- Balkonerneuerungen durch neue Elemente
- Blitzschutzreparaturen Haus (Kransteiner)
- Brandmeldezentrale inspiziert
- Elektroräume gereinigt, alle Sicherheitsrisiken entfernt
- Lüftungszentrale kontrolliert und gereinigt
- Korridore zu Keller lackiert, alle defekten Sensoren ersetzt
- Treppengeländer repariert
- Dachboden inspiziert, einige undichte Stellen
- Garagentorsystem wurde durch ein Neues ersetzt

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien GmbH jederzeit zur Verfügung!

**Faton Asllani**

### **Geschäftsführung**

Mobile: +43 676 94 33 999

Traundorfer Straße 8, 4030 Linz

Office: +43 650 60 07 893

[faton.asllani@la-homes.at](mailto:faton.asllani@la-homes.at) | [www.la-homes.at](http://www.la-homes.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <500m

Universität <750m

Höhere Schule <3.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap