

## **Gemütliche Mietwohnung mit KFZ-Stellplatz in Leonding-Gaumberg**



**Objektnummer: 5033**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 98,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Gesamtmiete</b>	520,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	520,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlene Wolfsegger**

VKB-Immobilien GmbH  
Rudigierstraße 5-7  
4020 Linz

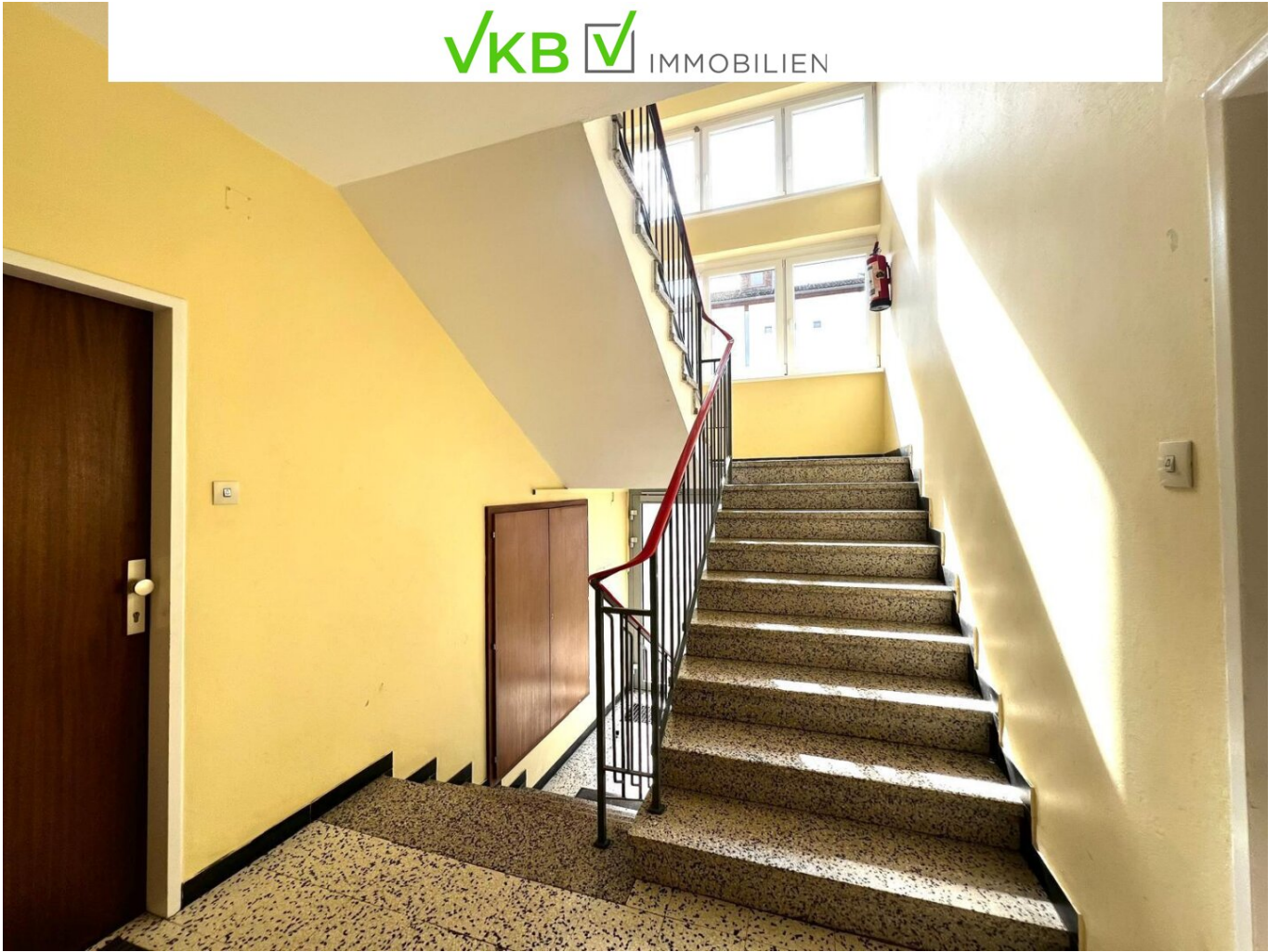
Gerne stehen  
Verfügung.

✓KB ✓ IMMOBILIEN













Interesse an weiteren  
Informationen oder einer  
Besichtigung?

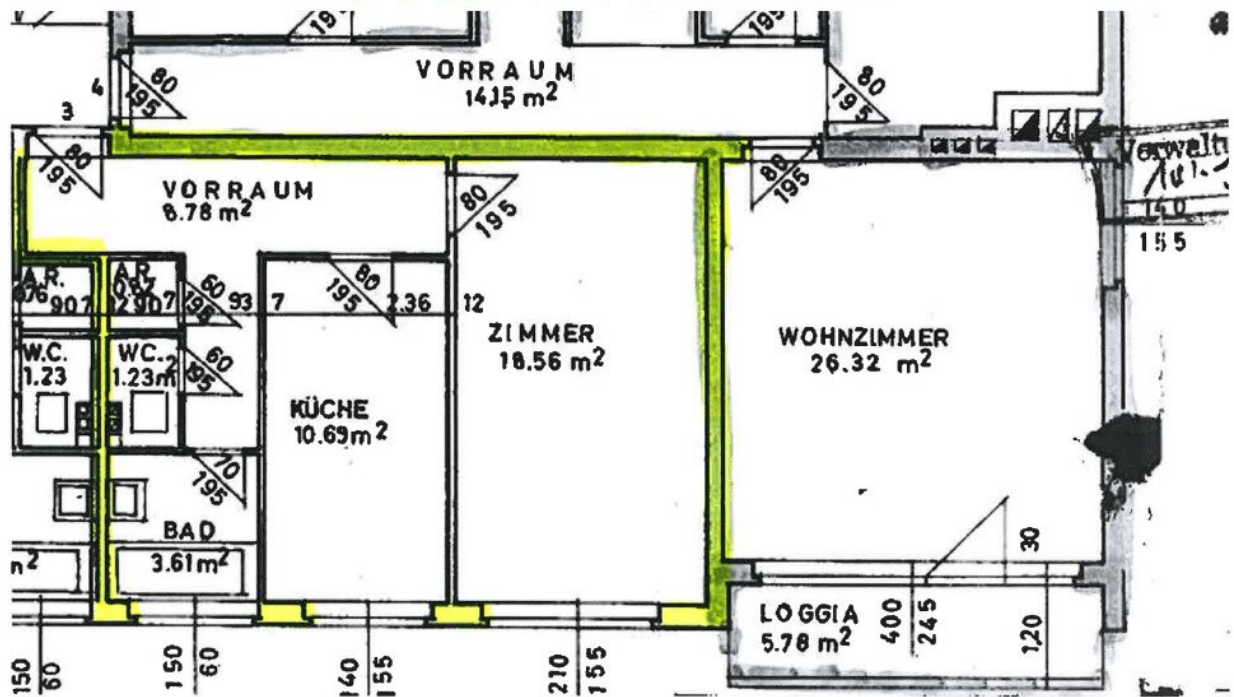
**Jetzt anfragen!**

Marlene Wolfsegger

+43 664 60 864 106

marlene.wolfsegger@vkb-bank.at





## Objektbeschreibung

Diese charmante Mietwohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten 10-Parteienhauses in ruhiger Lage im Stadtteil Gaumberg, Leonding. Mit einer Wohnfläche von rund 44 m² ist die Wohnung ideal für Singles oder als Einlegerwohnung geeignet.

Alle Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar. Das separate WC sowie ein praktischer Abstellraum bieten zusätzlichen Komfort. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Der lichtdurchflutete Wohn-/Schlafbereich mit ca. 19 m² bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Schlafgelegenheit. Direkt angrenzend befindet sich die moderne Küche mit integriertem Essbereich – ideal für gesellige Abende.

Ein besonderes Highlight ist der eigene KFZ-Abstellplatz direkt vor dem Haus. Die Wohnung wird über eine Nachtspeicherheizung beheizt, was für eine angenehme Wärme sorgt.

### Mietkonditionen:

**Miete:** € 520,- (inkl. Betriebskosten, exkl. Heiz- & Stromkosten)

**Kaution:** € 1.560,- (Sparbuch)

Vermittlungsprovision:

Provisionsfrei für den Mieter!

### Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1480.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen,



die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap