

# La Terrazza



**Objektnummer: 3690**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cranachstraße 45
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.141,00 €
Kaltmiete (netto)	765,52 €
Kaltmiete	1.030,15 €
Betriebskosten:	264,63 €
USt.:	110,85 €
Infos zu Preis:	

Ablöse Küche und Bad € 1.500,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Thomas Zitta

»

## La Terrazza *ital. Terrasse*

Auf der großen Dachterrasse genießen Sie Sonne und Ruhe über den Dächern von Leonding.

«



Sofortbezug



provisionsfrei











**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit

**Q** | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH  
geprüft

GEPRÜFTE QUALITÄT  
**HERAUSRAGENDER MAKLER 2025**  
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [igk.at/0488](https://www.igk.at)

**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2025



DG
2. OG
1. OG
EG

66 m <sup>2</sup>	3	27 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Zimmer	Dachterrasse

**Top 5.6**  
Cranachstraße 45, 4060 Leonding

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

# Objektbeschreibung

## > Leonding | Wohnung | Mieten <

In der beliebten Stadtgemeinde Leonding erwartet Sie diese stilvolle 3-Raumwohnung, die modernes Wohnen auf hohem Niveau verspricht.

Hochwertige Materialien, durchdachte Ausstattung und ein harmonisches Raumkonzept schaffen ein Zuhause, das Komfort und Ästhetik perfekt verbindet.

Zu den Highlights zählen eine angenehme Fußbodenheizung, elektrisch bedienbare Jalousien sowie eine komfortable Wohnraumlüftung, die ganzjährig für ein ideales Raumklima sorgt.

Große, bodentiefe Fenster fluten die Räume mit Licht und verleihen ihnen ein offenes, freundliches Ambiente. Auf der großzügigen Dachterrasse genießen Sie entspannte Stunden in der Sonne – der ideale Ort zum Abschalten oder für gesellige Abende mit Freunden.

Die moderne Küche sowie die geschmackvollen Badezimmermöbel können bei Bedarf übernommen werden.

Dank Liftzugang gelangen Sie barrierefrei direkt von Ihrer Wohnung im 3. Obergeschoss bis hinunter in die Tiefgarage, wo bereits ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug reserviert ist.

Der gepflegte Gemeinschaftsgarten mit Spiel- und Erholungsflächen bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen – perfekt, um die Freizeit im Freien zu genießen oder den Kindern beim Spielen zuzusehen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Wohnlage von Leonding. Von hier aus erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten die Bus- und Straßenbahnhaltestelle, die Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung in die Stadt Linz bietet.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Stadtautobahn sowie das Zentrum von Leonding liegen nur wenige Minuten entfernt. Dadurch genießen Sie kurze Wege – egal, ob zur Arbeit, zum Einkaufen oder in die Freizeit.

Trotz der ausgezeichneten Infrastruktur überzeugt die Umgebung durch ihre angenehme Ruhe, gepflegte Nachbarschaft und eine Vielzahl an Grünflächen, die zu Spaziergängen und Erholung im Freien einladen.

## **Kosten und Befristung**

Die Küche und Möbel im Badezimmer können gegen Ablöse übernommen werden (siehe Preisdetailinformation).

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 3 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

## **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://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <675m

Apotheke <300m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m

Schule <550m

Universität <1.425m

Höhere Schule <2.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <1.650m

**Sonstige**

Bank <300m

Geldautomat <300m

Post <300m

Polizei <1.575m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.425m

Flughafen <4.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap