

## **Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Leonding**



**REISETBAUER**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5738/2482**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Wohnfläche:</b>	78,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Gesamtmiete</b>	1.157,38 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	810,95 €
<b>Kaltmiete</b>	1.052,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	241,21 €
<b>USt.:</b>	105,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nathalie Kapl**

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz



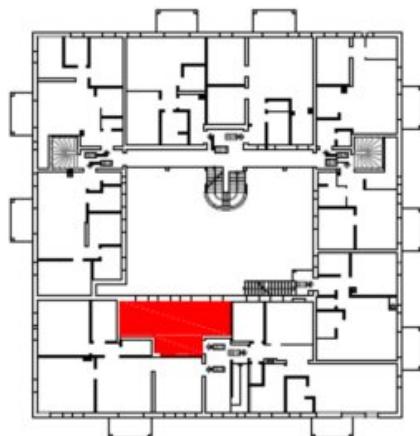




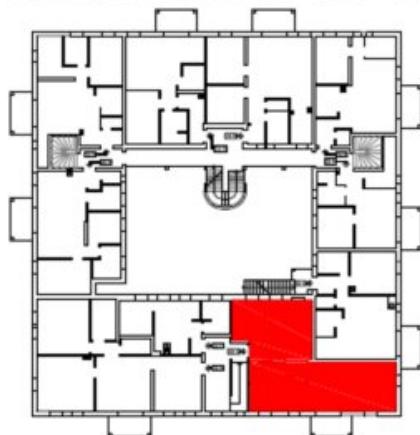
REISETBRUER  
IMMOBILIEN



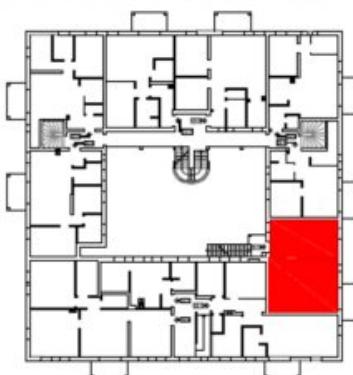
REISETBRUER  
IMMOBILIEN  
REISETBRUER



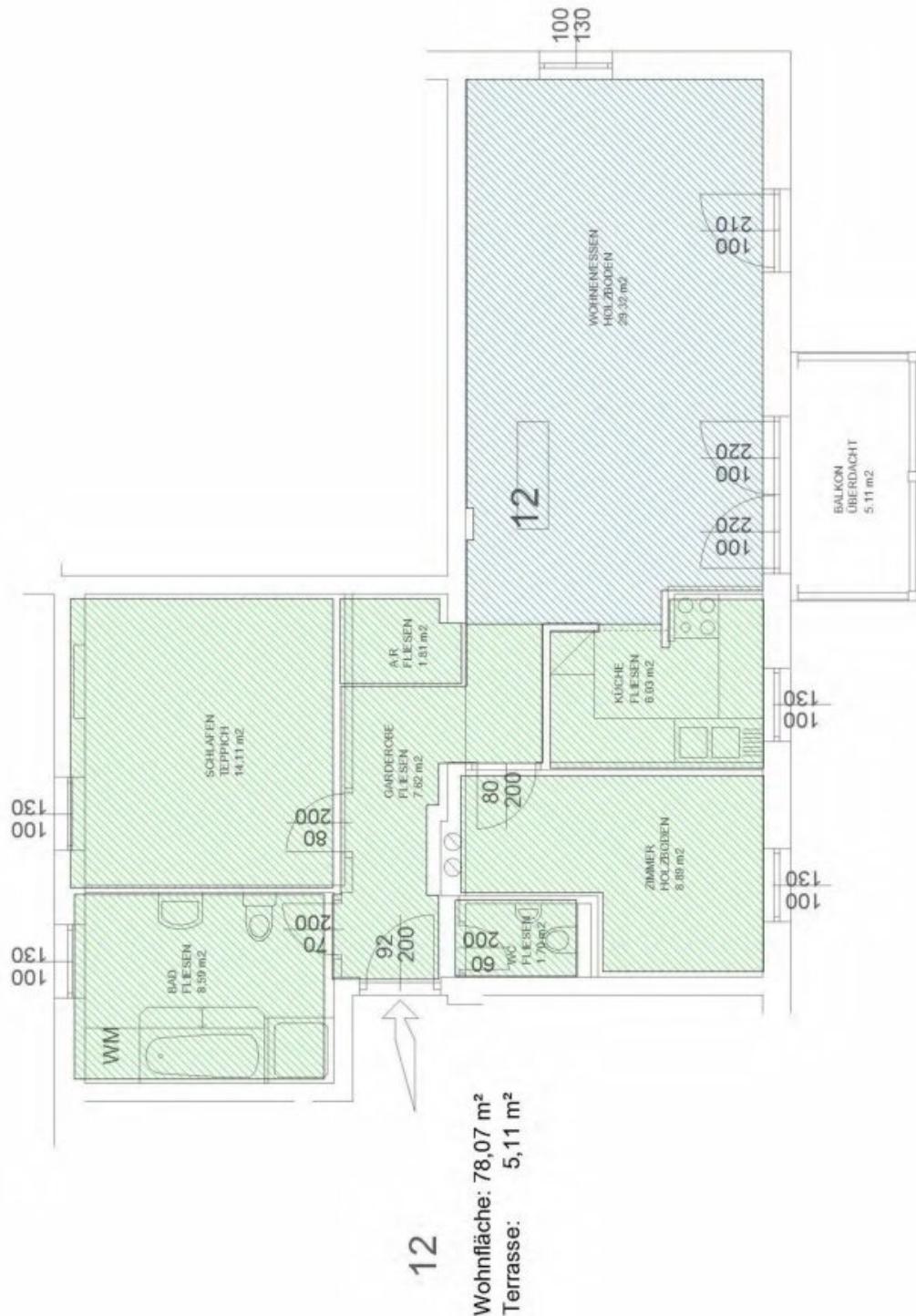
OBERGESCHOSS OG 11



OBERGESCHOSS OG 12



OBERGESCHOSS OG 13



# Objektbeschreibung

Die ca. 78 m<sup>2</sup> große Wohnung mit einem Balkon von ca. 5 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Stock des 2019 generalsanierten Wohnhauses. Die Wohnung ist aufgeteilt in Eingangsbereich, Toilette, Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit eigenen Balkon.

Diese Gegend in Leonding zeichnet sich besonders durch ihre idyllische und ruhige Lage aus und ist dennoch nur 10 Minuten von der Stadt Linz entfernt.

Für jede Wohnung steht ein Parkplatz zur Verfügung. Dabei ist es möglich zwischen einem Garagenparkplatz (70€ netto) und einem Freiparker (45€ netto) zu wählen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <5.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap