

**Wohnen in Leonding: Helle 3-Zimmer-Wohnung (78,35 m²)
mit Loggia & Parkplatz – ab 01.03.2026 Verfügbar!
WOHNUNG WIRD IM FEBRUAR SANIERT!**



Außenansicht

Objektnummer: 6650/16064

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Klafböck-Straße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	885,21 €
Kaltmiete (netto)	554,52 €
Kaltmiete	807,94 €
Betriebskosten:	253,20 €
USt.:	77,27 €

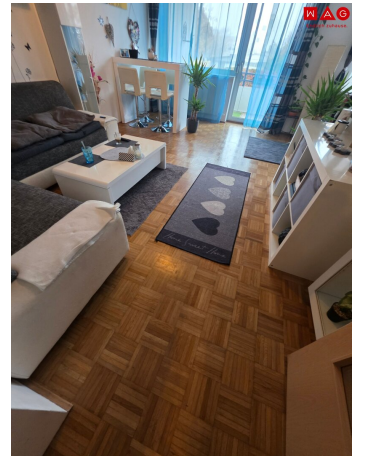
Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Landwiedstraße 120
4020 Linz

T +43 (0)50 338 6010

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





Objektbeschreibung

Linz / Leonding / Hart / Franz-Klaböck-Straße 6 :

Diese attraktive Wohnung in 4060 Leonding befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch eine sehr gut nutzbare Raumaufteilung sowie angenehme Wohnqualität. Mit 78,35 m² Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder alle, die ein zusätzliches Arbeits- bzw. Kinderzimmer schätzen.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich und bietet viel Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Ergänzt wird das Angebot durch eine Loggia (6,56 m²) – ideal für entspannte Stunden im Freien, ob Frühstück, Feierabend oder einfach zum Durchatmen.

Praktisch im Alltag: ein Abstellraum für Stauraum und Ordnung sowie ein separates WC. Ein Parkplatz ist bereits inkludiert, was die Wohnung besonders komfortabel macht.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung

Wohnfläche: 78,35 m²

Loggia: 6,56 m²

- Vorraum: 8,55 m² – zentraler Eingangsbereich mit Platz für Garderobe/Stauraum
- Wohnzimmer: 27,20 m² – großzügiger Hauptwohnraum mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten
- Küche: 6,67 m² – kompakt und funktional, gut in den Wohnalltag integrierbar
- Schlafzimmer: 14,32 m² – ruhiger Rückzugsort
- Kinderzimmer: 10,38 m² – perfekt als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- Badezimmer: 4,37 m² – praktisch geschnitten

- WC: 1,94 m²
- Abstellraum: 1,71 m² – zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte etc.
- Loggia: 6,56 m² – private Außenfläche für Sitzplatz, Pflanzen und Entspannung

Highlights

- 78,35 m² Wohnfläche mit effizienter, alltagstauglicher Aufteilung
- 3 Zimmer (Wohnzimmer + Schlafzimmer + Kinder-/Arbeitszimmer)
- Loggia (6,56 m²) als angenehme Außenfläche
- Parkplatz inklusive – komfortabel und zeitsparend
- Separates WC – besonders praktisch
- Abstellraum für extra Stauraum
- 1. Obergeschoss – gut erreichbar, angenehme Wohnlage im Haus
- Einzug ab 01.03.2026 – ideal planbar

Mietkondition

- Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: 850,21 € / Monat

(exkl. Strom, Heizung und Warmwasser)

- *Parkplatz inkl. MwSt.: € 35,00*
- Kautiön/Baukostenzuschuss: 3.540,84 €

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht **01.03.2026** zur Verfügung.

Sanierungsarbeiten (Februar 2025)

- Böden werden geschliffen (Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer)
- Wohnung wird neu gestrichen
- Türzargen werden neu lackiert

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m

Apotheke <275m
Klinik <325m
Krankenhaus <3.200m

Kinder & Schulen

Kindergarten <350m
Schule <250m
Universität <600m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <2.075m

Sonstige

Bank <100m
Geldautomat <100m
Post <100m
Polizei <900m

Verkehr

Bus <200m
Straßenbahn <400m
Bahnhof <975m
Autobahnanschluss <2.725m
Flughafen <6.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap