

**Moderne 82m<sup>2</sup> Wohnung in Leonding – Loggia, Familien  
geeignet, ideal für Lebensgenuss!**



**Objektnummer: 6352/2552**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.200,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1













# Objektbeschreibung

## Highlights zum Objekt:

- \* Teilmöblierung
- \* sehr angenehme Wohngegend
- \* optimale Raumaufteilung mit großem Wohlfühlfaktor
- \* Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude
- \* Nahversorger, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Banken, Sportplatz etc. alles in unmittelbarer Nähe

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie bitte die oben angeführte Telefonnummer.

Diese schöne & lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 82m<sup>2</sup> Wohnfläche + 8m<sup>2</sup> Loggia und befindet sich im 1. Stock eines charmanten Wohnhauses in einer ruhigen Wohngegend in Leonding.

Vor allem überzeugt die Wohnung durch die zentrale Lage, das überaus geräumige, moderne Wohngefühl, der Möglichkeit alle Möbel zu nutzen, sowie durch eine optimal gewählte Raumaufteilung.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen gut geschnittenen Vorraum, über welchen Sie einerseits die Küche sowie das großzügig gestaltete Wohnzimmer mit charmanter Ess-Nische erreichen. Im weiteren Sinne gelangen Sie über den Vorraum in ein separates WC, in ein mit Dusche ausgestattetes Badezimmer, sowie ein großzügig & schön geschnittenes Schlafzimmer. Das zweite Schlafzimmer befindet sich am ende des Flures und ist ebenfalls sehr großzügig geschnitten.

Die Wohnung wird grundsätzlich möbliert vermietet, kann jedoch nach Absprache ebenso leer übergeben werden. Für die Einrichtung wird für den Vermieter keine Ablöse verlangt, sollte man diese jedoch ablösen wollen, kann man dies gerne näher besprechen.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 210€. Beheizt wird dieses Haus durch Gas.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige **Immobilienplattform** oder einen Anruf über die oben angeführte **Telefonnummer**.

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 <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

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