

Gartenglück



Objektnummer: 3792

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonfeldner Straße 245+247
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,10 m ²
Zimmer:	2
Garten:	69,00 m ²
Keller:	6,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.060,16 €
Kaltmiete (netto)	821,71 €
Kaltmiete	963,78 €
Betriebskosten:	142,07 €
USt.:	96,38 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,- Küche (ohne E-Geräte): € 59,00 HK: € 29,02 E-Geräte gegen Ablöse

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



»

Gartenglück

Genießen Sie nicht nur die moderne neuwertigen Wohnräume, sondern Zzahlreiche Sinnenstunden im eigenen Garten

«



BOSS IMMOBILIEN

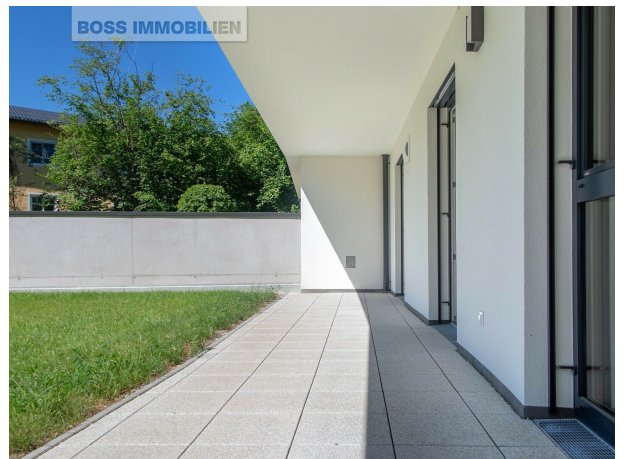


BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN







BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Alexander Hahn
+43 699 166 33 655
ah@bossimmobilien.at

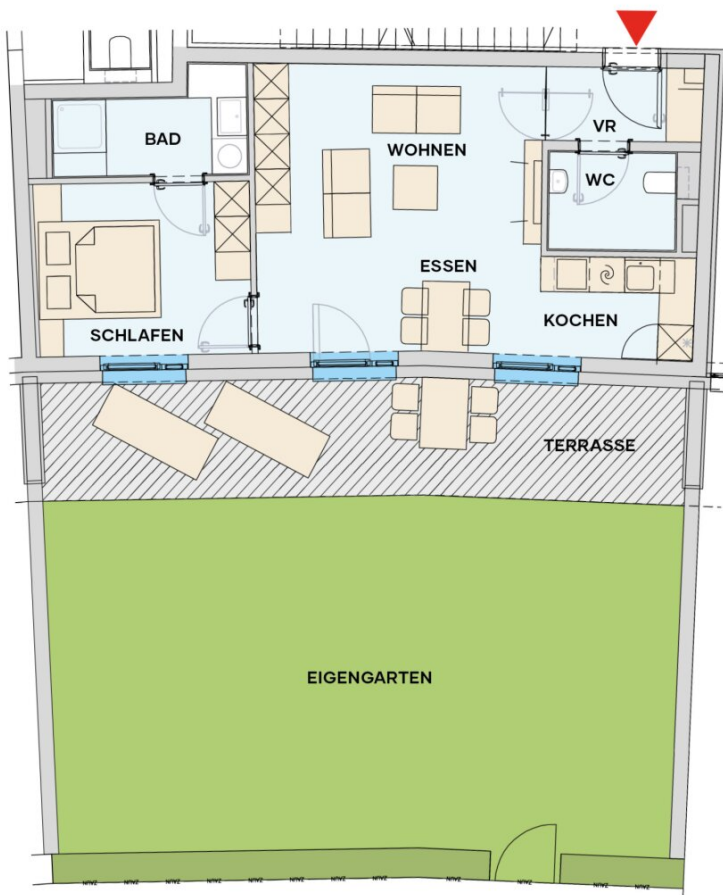
Weitere Immobilien-Angebot auf [f](#) [t](#) [@](#)!

BOSS IMMOBILIEN
Best of Service & Safety • since 2002

Q | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
eigwa.at

GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Text 07/2025, eigwa.at/64289

BELLEVUE
Best Property Agents
2026



Best of Service & Safety · since 2002

+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

 51 m ² Wohnfläche	 2 Zimmer
 22 m ² Terrasse	 69 m ² Garten

Top 20
Leonfeldnerstraße 245+247
4040 Linz



2. OG
1. OG
EG

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.

f o i BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Linz | Wohnung | Mieten <

In einer der beliebtesten und charmantesten Wohngegenden von Linz befindet sich diese neuwertige, moderne 2-Raumwohnung mit ca. 51 m² Wohnfläche.

Ein Highlight Ihres neuen Zuhauses im Erdgeschoss ist der südlich ausgerichtete Eigengarten mit der großzügigen Terrasse.

Die traumhafte Wohnung teilt sich in einen lichtdurchfluteten, zentralen Wohnbereich mit Küche, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Bad, einen kompakten Vorraum sowie ein separates WC.

Eine optimale Raumaufteilung, stilvolle Ausstattung, die sehr **hochwertig ausgestattete Küche** sowie eine **elegante Badezimmersausstattung** sind die Eckpfeiler Ihrer neuen Wohnung.

Die maßgefertigte **DAN-Küche** mit **Bosch Küchengeräten** bildet einen tollen Ort für Hobbyköche und Feinschmecker. Die Küche selbst (ohne E-Geräte) wird vermietet, die vorhandenen eingebauten E-Geräte müssen gegen Ablöse übernommen werden.

Großzügige Fensterflächen tauchen die Wohnräume in ein besonders kraftvolles Licht und sorgen für ein stilvolles Wohlfühlambiente – Planen Sie hier Ihre persönliche Wohnoase.

Elektrische Außenjalousien (Raffstore) bieten an sonnigen Tagen angenehme Beschattung.

Zwei Treppenhäuser mit Lift bringen Sie in das Geschoss Ihrer Wahl. Im Untergeschoss befinden sich die Garage mit einem für Ihr Fahrzeug reserviertem Autoabstellplatz sowie der zu Ihrer Wohnung gehörender Parteienkeller sowie ein großzügiger Fahrradabstellraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie die Haustechnik. Weitere Allgemeinräume befinden sich im Erdgeschoss (Müllraum, Kinderwagenraum, ein weiterer Wasch- und Trockenraum).

Für Gäste stehen 5 Besucherparkplätze bereit.

In dieser Mietwohnung sind leider keine Haustiere erlaubt.

Lage

Wo sich vom Mühlviertel kommend der Haselgraben weitet und in das Linzer Becken übergeht, befindet sich Ihr neues Zuhause in einer grünen Oase am Mühlbach.

Das Projekt PORTALENTIA wurde für Familien, Pärchen und Singles entwickelt. Harmonisch und romantisch in die Natur eingebettet erleben und entdecken Sie Urfahr mit den gemütlichen Cafés, Gasthäusern sowie Restaurants mit Charme oder auch einem Hauch von Dolce Vita.

Erfreuen Sie sich jeden Tag über den direkten Zugang in die Natur vor Ihrer Haustüre, auf einen gemütlichen Spaziergang auf den Bachlberg, eine größere Wanderung über den Gründberg bis zum Pöstlingberg oder beim Lauftraining entlang des Mühlbaches und Haselbaches bis zur Donau.

Ein großes Sport- und Freizeitangebot finden Sie ganz in der Nähe, wie z. B. verschiedene Sportvereine, Fitnessstudios, das Sportzentrum Magdalena sowie das Badezentrum Biesenfeld mit Sauna, Massagen sowie vielem mehr.

Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen erreichen Sie und Ihre Kinder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln der Linz AG in wenigen Minuten. Die Haltestelle Winklerbrücke der Linie 38 hält in unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Zuhause.

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragserrichtung sind vom Mieter zu tragen.

Kosten Für Heizung und Küche entnehmen Sie der Preisdetailinformation.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 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 5 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>

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 <650m

Apotheke <1.100m

Krankenhaus <4.250m

Klinik <3.125m

Kinder & Schulen

Schule <1.075m

Kindergarten <325m

Universität <2.100m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <725m

Einkaufszentrum <2.275m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.225m

Polizei <2.150m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <1.050m

Bahnhof <2.600m

Autobahnanschluss <2.125m

Flughafen <5.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap