

## **Moderne Singlewohnung mit sonnigem Balkon in Toplage von Leonding (Holzheim) zu vermieten!**



Wohn-, Ess- und Kochbereich I (KI generiert)

**Objektnummer: 6271/22995**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	46,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	509,09 €
<b>Kaltmiete</b>	627,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,18 €
<b>USt.:</b>	62,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH





## Objektbeschreibung

Charmante, ca. 46m<sup>2</sup> große Wohnung in Ruhelage von Leonding zu vermieten!

Die Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoß eines modernen Wohnhauses und verfügt über ca. 46,79m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Schlafbereich mit ca. 42,23m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Schlafen. Die vorhandene und vollausgestattete Einbauküche ist bereits im Mietpreis inkludiert. Direkt angrenzend, jedoch optisch vom Wohnbereich abgetrennt (siehe Fotos), befindet sich ein praktischer begehrter Kleiderschrank, der für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Das Badezimmer umfasst ca. 4,56m<sup>2</sup> und ist mit grauen Boden- und weißen Wandfliesen modern ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne, einen Waschmaschinenanschluss sowie eine integrierte Toilette.

Ein weiterer Pluspunkt ist der ca. 5,08m<sup>2</sup> große südwestlich ausgerichtete Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Im Mietpreis ist bereits ein praktisches und abschließbares Kellerabteil im EG inkludiert.

Ein Frestellparkplatz direkt vor dem Gebäude ist verpflichtend um monatlich € 65,00 inkl. USt und Betriebskosten anzumieten.

Die Wohnung liegt in absoluter Ruhelage in Leonding, umgeben von viel Grün. Spazierwege und Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle direkt vorm Haus) gut erreichbar.

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 560,00 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 130,00 inkl. USt
- Parkplatzkosten monatl.: € 65,00 inkl. USt

- Gesamtmiete monatl.: € 755,00 (inkl. USt, Betriebskosten und Parkplatz; exkl. Heizung und Strom)

Die monatlichen Kosten für Strom und Heizung werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Aufgrund des guten HWB-Wertes werden die monatlichen Heizkosten jedoch sehr gering gehalten.

Kaution: € 2.500,- (keine Bankgarantie)

**ACHTUNG** - Hunde sind nicht erlaubt!

Sollten Sie mit anderen Haustieren einziehen wollen, teilen Sie uns dies bitte bei der Anfrage mit!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen von AbgeberIn erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Es besteht zwischen der VermittlerIn und der AbgeberIn ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap