

# Wohnen in der Waldstraße - Dein Zuhause zwischen City und Natur



Schlafzimmer

**Objektnummer: 6650/28928**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	54,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	957,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	633,38 €
<b>Kaltmiete</b>	812,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,31 €
<b>Heizkosten:</b>	49,71 €
<b>USt.:</b>	94,77 €

## Ihr Ansprechpartner

### Team Vermietung 2

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

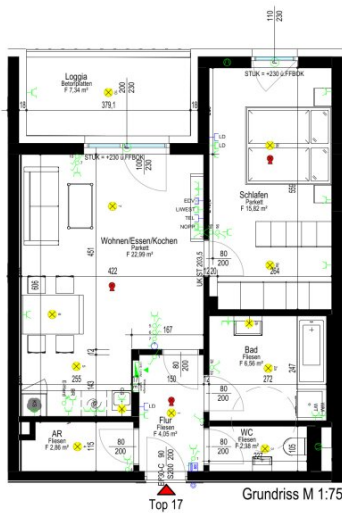
T +43 (0)50 338 6012

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





# LEONADING | WALDSTRASSE 6 | G02-T17

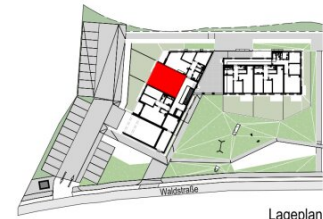


Top 17

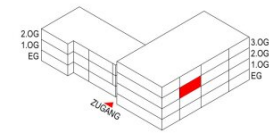
Grundriss M 1:75

## LEGENDE:

- Wandleuchten Auslass
- Deckenleuchten Auslass
- Rauchmelder akustisch
- Schuko-Steckdose
- EDV-/ Telefonanschluss
- Radio-, TV-Anschluss
- Raumthermostat
- Türöffner
- Jalousiemotor funkgesteuert
- Lüfter / WRL
- Schalter
- Leerdose / Leerverrohrung
- Klingeltaster
- Türsprechanlage Innenstelle



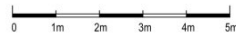
Lageplan



Top 17	
ZIMMER	2
WOHNFLÄCHE	54,66 m <sup>2</sup>
LOGGIA	7,34 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE	62,00 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	6,16 m <sup>2</sup>

## Architekten Kneidinger

Architekten Kneidinger ZT GmbH  
Städtlich beauftragter und beauftragter Ziviltechniker  
Verharenstraße 17, 4200 Linz  
+43 732 650244  
office@architektenkneidinger.at  
architektenkneidinger.at



Es gilt ausschließlich die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschriebene Ausstattung.  
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.  
Änderungen während der Bauausführung ausdrücklich vorbehalten!  
Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaummaßen berechnet!  
Die Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar!  
Eine Abnahme oder Naturnaßnahme ist erforderlich!

## Objektbeschreibung

Inmitten einer ruhigen, naturnahen Umgebung in Leonding realisiert die WAG geförderte Mietwohnungen mit Loggien. Die durchdachte Architektur des Gebäudes sorgt für Wohnungen zum Wohlfühlen. Ein Wohnbau , der Lebensqualität und Alltagstauglichkeit perfekt vereint.

Wohnung Top 17, 2. OG, mit Loggia:

Miete inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten sowie MwSt.: € 737,54

Heizung inkl. MwSt.: ca. € 57,63

Miete TG-Stellplatz inkl. MwSt.: ca. € 122,00

Miete Außenparkplatz inkl. MwSt: ca. € 40,00

Monatliche Kosten gesamt: € 957,17 (ohne Strom)

Baukostenbetrag Wohnung: € 2.826,35

Baukostenbeitrag Tiefgaragenplatz: ca. € 460,00

**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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap