

**PARKVILLEN Zaubertal - Exklusive Wohnung mit  
hochwertiger Ausstattung in Leonding zu vermieten!**



Schlafzimmer - KI-Visualisierung

**Objektnummer: 6271/23128**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Nutzfläche:</b>	115,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.998,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.725,45 €
<b>Kaltmiete</b>	2.725,45 €
<b>USt.:</b>	272,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

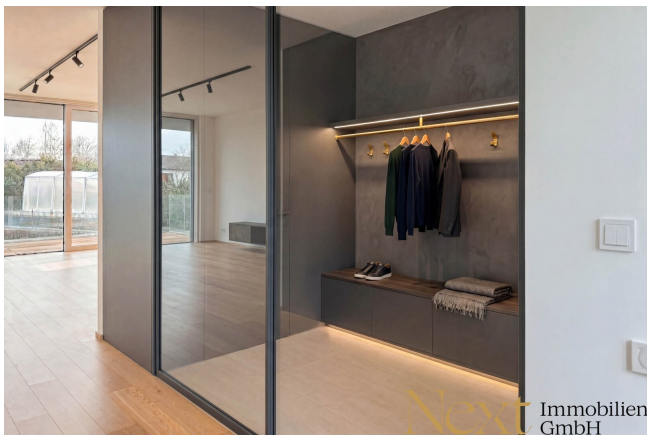
## Ihr Ansprechpartner

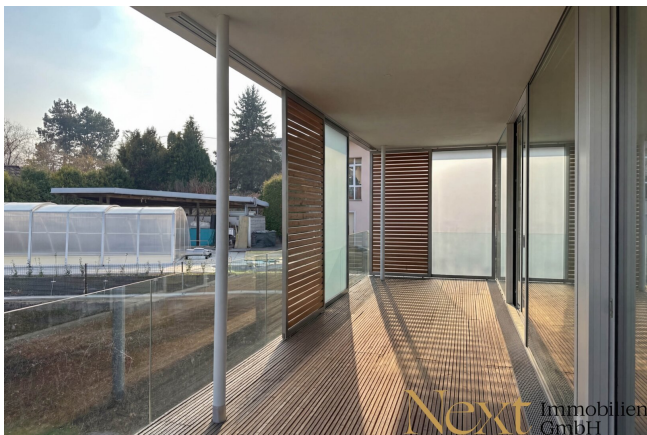


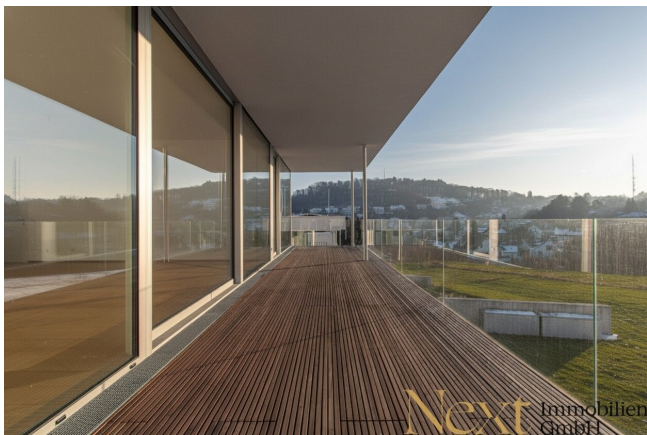
**Mag. Kristin Aichhorn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 380 12 67









Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH

# Parkvillen Zaubertal

Frieseneggerstraße 15/8, 4020 Leonding



Grundriss 1. OG | Muster 1

**Next** Immobilien  
GmbH

# Parkvillen Zaubertal

Frieseneggerstraße 15/8, 4020 Leonding



Grundriss 1. OG | Muster 2

**Next** Immobilien  
GmbH

## Objektbeschreibung

Luxuriöses Wohnen in Leonding! Hochwertige Wohnung mit 2x TG-Parkplätzen und modernster Ausstattung im Zaubertal zu vermieten!

Diese einzigartige Liegenschaft befindet sich in begehrter Lage in den Parkvillen im Leondinger Zaubertal. Auf einer Fläche von ca. 115,51m<sup>2</sup> (zzgl. 54,46m<sup>2</sup> Südwest-Terrasse) erstreckt sich ein wahrer Wohntraum!

Das Objekt ist sowohl außen über die Allgemeinfläche als auch barrierefrei über den separaten Aufzug, von der hauseigenen Tiefgarage aus, bequem erreichbar. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in das geräumige Foyer. Von hier aus sind alle weiteren Räumlichkeiten zentral begehbar.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist definitiv die großzügige, südwestlich ausgerichtete Terrasse, mit insgesamt 54,46m<sup>2</sup>.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes, direkt angrenzendes Badezimmer samt Badewanne, Regendusche, Doppelwaschbecken sowie Toilette - ein Saunaanschluss ist ebenfalls vorhanden. Ein zeitloses und ansprechendes Design verleiht diesen Räumlichkeiten einen besonderen Charme.

Das Herzstück dieser Wohnung - der großzügige Wohn- & Essbereich - lädt zum Verweilen mit Freunden & Familie ein. In der vorgesehenen Kochecke wird seitens Vermieter eine Küche eingebaut.

Um für zusätzlichen Stauraum zu sorgen ist es möglich, entlang des Flurs eine weitere Wand einzuziehen und somit eine separate Waschküche zu schaffen. Des Weiteren steht für diverse Home-Office-Tätigkeiten ein eigenes Büro zur Verfügung, oder zur Nutzung als zweites Schlafzimmer bzw. großzügiges Ankleidezimmer.

### **AUFTEILUNG:**

- Wohn- & Essbereich (inkl. Küche)
- Schlafzimmer
- Badezimmer (inkl. WC)
- separate Toilette
- Büro/Schlafzimmer (+ weiteres Zimmer möglich)

- Terrasse (ca. 54m<sup>2</sup>)

- Lift

- Kellerabteil (Nr. 8)

Die diversen Räumlichkeiten dieser Wohnung werden nahezu malerisch in Szene gesetzt - bodentiefe Glasfronten sorgen für eine entspannte und angenehme Wohnatmosphäre. In den Nassbereichen kommen zeitlose Feinsteinzeug-Fliesen zum Einsatz, während in den Wohn- und Schlafräumen ein edler Eichen-Echtholzparkettboden verlegt ist. Die dreifach verglasten Schallschutzfenster werden darüber hinaus mit elektrisch gesteuerten Raffstores versehen.

Ein weiteres Highlight ist die Haussteuerung über das Smart System von Loxone, sowie die integrierte Deckenkühlung.

## **HIGHLIGHTS:**

### Gym

Rund um die Uhr steht Ihnen der hauseigene Trainingsbereich der Parkvillen zur Verfügung. In einer privaten und angenehmen Atmosphäre mit modernen Technogym-Geräten entkommen Sie hier dem Trubel des Alltags.

### Weindepot

Ein einzigartiges Highlight der Parkvillen bildet das stimmungsvolle Weindepot - zur Weinlagerung steht Ihnen ein eigenes Weinfach (Nr. 8) zur Verfügung.

### Tiefgarage

Dieser Wohneinheit sind zwei TG-Parkplätze (P5 & P6) zugeordnet - von hier sind die Einheiten barrierefrei mittels Aufzug erreichbar. Die Auffahrt zur Garage ist beheizt & sorgt an kalten Tagen für problemloses ankommen.

Die einzigartige & ruhige Lage im Leondinger Zaubertal spricht definitiv für sich - dieser exklusive Wohnraum lässt keinerlei Wünsche offen. Überzeugen Sie sich selbst!

## **KONDITIONEN**

- Mietkosten Wohnung monatl.: € 2.998,00 inkl. BK und USt

- Mietkosten TG-Stellplatz monatl.: € 150,- inkl. BK und USt je Stellplatz

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung: 3 Jahre

Hinweis: Die möblierten Bilder im Exposé sind Visualisierungen und wurden mithilfe von künstlicher Intelligenz erstellt. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung.

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.