

## **Invest & Relax: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung samt Garage**



  
**SwissLife**  
Select

**Objektnummer: 6013/1307**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

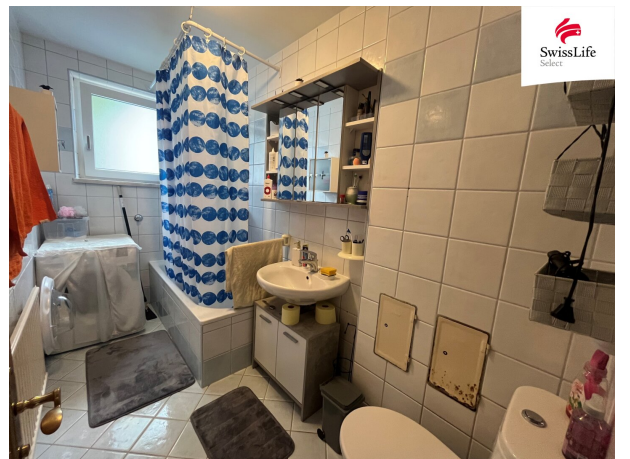
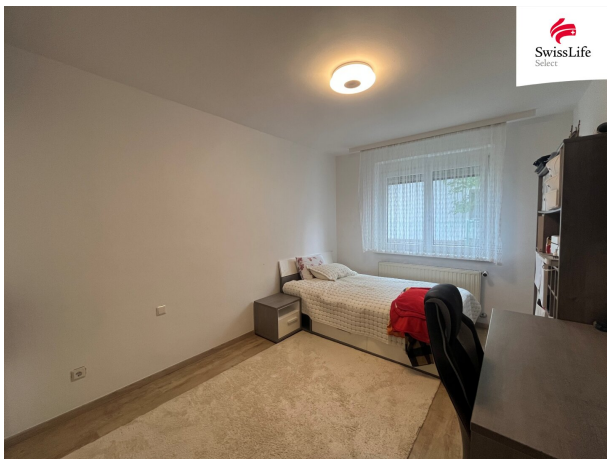


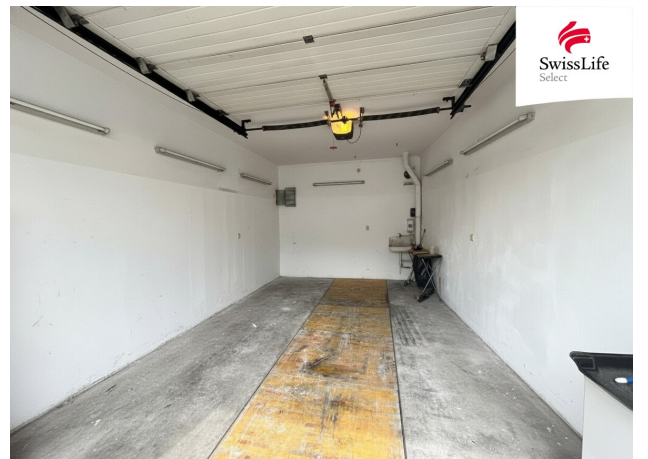
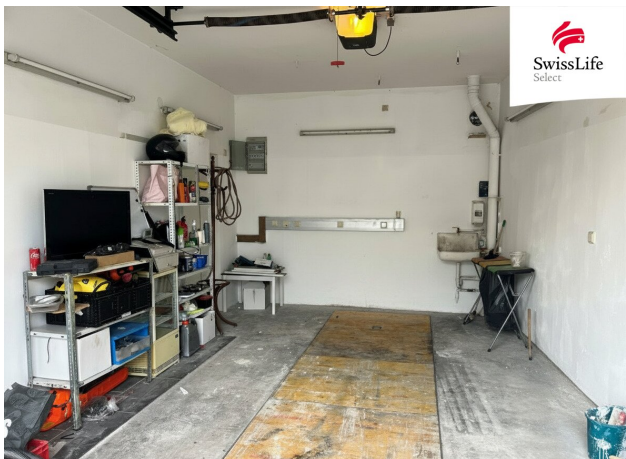
**Ivana Ozanic**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +436764495792









## Objektbeschreibung

Diese Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen! Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung bietet rund **71 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, eine große Terrasse und sogar eine **eigene Garage mit Vorplatz**. Perfekt für Anleger: Die Wohnung ist **bereits vermietet**, aktuelle Miete netto: **€ 749,62 pro Monat**.

### Highlights im Überblick:

- ? Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- ? Separate Küche und zwei weitere Zimmer
- ? Badezimmer mit Badewanne
- ? Garage (ca. 23m<sup>2</sup>) + zusätzlicher Vorplatz (ca. 25m<sup>2</sup>) im Eigentum
- ? Kellerabteil inkludiert

Die Wohnung liegt in ruhiger Lage von Leonding – einer der beliebtesten Wohngegenden im Linzer Umland. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in wenigen Minuten. Die Nähe zu Linz macht die Immobilie für Mieter besonders attraktiv.

### Jetzt investieren und langfristig profitieren!

#### Kontakt:

Ivana Ozanic

? +43 676 4495792

? ivana.ozanic@swisslife-select.at

#### Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern

ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 4495792 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an [ivana.ozanic@swisslife-select.at](mailto:ivana.ozanic@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs-Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap