

**Heimkommen und wohlfühlen - grünes, modernes Wohnen
in Leondinger Toplage - optimale Raumaufteilung -
erstklassige Infrastruktur!**



Außenansicht

Objektnummer: 6650/16154

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Klafböck-Straße 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Gesamtmiete	917,76 €
Kaltmiete (netto)	575,31 €
Kaltmiete	834,34 €
Betriebskosten:	258,87 €
USt.:	83,42 €

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 3

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Landwiedstraße 120
4020 Linz

T +43 (0)50 338 6010

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





Objektbeschreibung

Leonding / Franz-Klafböck-Straße 26:

Die helle 3-Zimmer-Wohnung mit **80,80 m²** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet.

Raumaufteilung & Highlights

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. **28,26 m²** und Zugang zur Loggia
- Zimmer 1 mit ca. **11,46 m²** – ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer
- Zimmer 2 mit ca. **12,31 m²** – ideal als Büro, Kinder- oder Schlafzimmer
- Separate Küche mit ca. **8,66 m²**
- Badezimmer
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Zentraler Vorraum
- Loggia mit ca. **5,66 m²**

Highlights

- Helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung
- Großzügige **80,80 m² Wohnfläche**
- Loggia als zusätzlicher Außenbereich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Zwei separat nutzbare Zimmer
- Badezimmer und WC getrennt
- Praktischer Abstellraum
- Lift vorhanden
- Parkplatz verfügbar
- Ruhige Wohnlage in Leonding
- Bezug ab **SOFORT**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen Wohngegend in **Leonding**. Die Franz-Klaßböck-Straße bietet eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und einer vorteilhaften Nähe zur Stadt Linz.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die PlusCity, das Harter Plateau sowie verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Durch die gute Verkehrsanbindung gelangt man rasch nach Linz und zu den umliegenden

Hauptverkehrswegen.

Mietkonditionen

- **Gesamtmieta inkl. Betriebskosten und USt.: € 917,76 / Monat**
- **Parkplatz: € 11,40 / Monat**
- **Kautia: € 2.270,90**
- **Baukostenzuschuss: € 1.384,74**

Verfügbarkeit

Die Wohnung steht ab **SOFORT** zur Verfügung.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-ImmobilienSuche: [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 <400m

Apotheke <300m

Klinik <400m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <275m

Schule <200m

Universität <650m
Höhere Schule <4.700m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <275m
Geldautomat <275m
Post <275m
Polizei <725m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <800m
Autobahnanschluss <2.825m
Flughafen <6.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap