

## Traumhafte 2-Zimmer-Mietwohnung mit moderner Ausstattung und Loggia in Leonding



**Objektnummer: 4392**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4060 Leonding                           |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert                            |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 60,64 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 63,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 985,00 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 679,66 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>         | 808,06 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 107,78 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>       | 94,07 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 82,87 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



# √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN



## √KB IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Hochwertige Mietwohnung in zentraler Lage – Erstbezug nach Renovierung

Diese Mietwohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in modernem Glanz: Bad und Küche wurden neu gestaltet, die Holzböden frisch geschliffen, Türen erneuert und Wände in neutralen Farben frisch gestrichen. Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre unschlagbare Lage in bester Zentrumslage in Leonding. Hier wohnen Sie mitten im Geschehen und genießen dennoch absolute Ruhe.

### Ausstattung und Raumaufteilung:

Die ca. 60,64 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Stock eines sehr gepflegten Gebäudes bietet eine optimale Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Stilvolle Garderobe mit ausreichend Stauraum.
- **Wohnraum:** Geräumig und direkt verbunden mit der modernen Küche und der einladenden Loggia, die zum Entspannen einlädt.
- **Küche:** Ausgestattet mit hochwertigen Geräten (Induktionsherd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler und energieeffizienter Kühl-Gefrier-Kombination).
- **Badezimmer:** Modern, mit stilvoller Dusche, Waschbecken, großzügigen Schränken, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss (Waschmaschine vorhanden).
- **WC:** Separat angeordnet für zusätzlichen Komfort.
- **Schlafzimmer:** Ruhig, zum Garten hin ausgerichtet.

### Zusätzliche Highlights:

- Neue Rollläden, Vorhangschienen.
- Großes Kellerabteil sowie allgemein zugängliche Kellerräume für Fahrräder, Wasch- und Trockenraum.
- Optionaler Tiefgaragenplatz.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

### Miete:

Euro 985,00 inkl. Betriebskosten, inklusive Steuern

(Die Betriebskosten in der Höhe von Euro 237,37 sind im Mietpreis inbegriffen).

**Heizung:**  
Fernwärme

**Kaution:**

3 Bruttomonatsmieten

Provisionsfrei für den Mieter!

[Wir ersuchen Sie die freiwillige Mieterselbstauskunft ordnungsgemäß auszufüllen.](#)

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01. 07. 2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der

Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap