

**Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon in  
Bestlage von Leonding zu vermieten!**



Musterfoto Wohnbereich

**Objektnummer: 6271/21742**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	54,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 18,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	739,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	571,82 €
<b>Kaltmiete</b>	671,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	67,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3







## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines ruhig gelegenen Wohnhauses und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 54,56 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung, die sowohl im ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Koch-/Essbereich als auch im ca. 14 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer für ein großzügiges Raumgefühl sorgt.

Angrenzend an den offenen Wohnbereich, der bereits mit einer hochmodernen Einbauküche ausgestattet ist (Übernahme gegen Ablöse vom Vormieter möglich), befindet sich das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss.

Ein Highlight ist die gemütliche Loggia, die sowohl vom Essbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist.

Bei Bedarf können weitere Möbel vom Vormieter abgelöst werden - Details auf Anfrage!

### AUFTEILUNG:

- Wohn- und Essbereich samt Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer samt Dusche und Toilette
- Vorraum
- Loggia/Balkon

Zur Freude des Mieters sind ein asphaltierter Freiparkplatz direkt vor dem Haus, als auch ein praktisches und abschließbares Kellerabteil im EG vorhanden.

Ein Freistehparkplatz direkt vor dem Gebäude ist um monatlich € 60,00 inkl. USt und Betriebskosten verpflichtend anzumieten.

Weiters verfügt das Haus über einen Glasfaserkabelanschluss (A1)!

### KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: € 629,00 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 110,00 inkl. USt
- Parkplatzkosten-Akonto monatl. € 60,00 inkl. USt
- Gesamtmiete monatl.: € 799,00 (inkl. USt, Betriebskosten und Parkplatz; exkl. Heizung und Strom)

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

Aufgrund des guten HWB-Wertes sind die monatlichen Heizkosten jedoch sehr gering.

Kaution: € 2.500,- (keine Bankgarantie)

#### HINWEIS - EINKOMMENSRENZE:

Bei diesem Objekt sind Einkommensgrenzen aufgrund einer Wohnbauförderung einzuhalten sowie der Wohnsitz als Hauptwohnsitz zu führen.

Ein Personenhaushalt: brutto EUR 50.000,-

Zwei Personenhaushalt: brutto EU 85.000,-

ACHTUNG - Hunde nicht erlaubt!

Sollten Sie mit anderen Haustieren einziehen wollen, teilen Sie uns dies bitte bei der Anfrage mit!

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. Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat die MieterIn selbst Sorge zu tragen. 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.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap