

## Modernes Wohnen mit Loggia in Top Lage in Leonding



**Objektnummer: 6352/2145**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.265,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.265,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.265,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

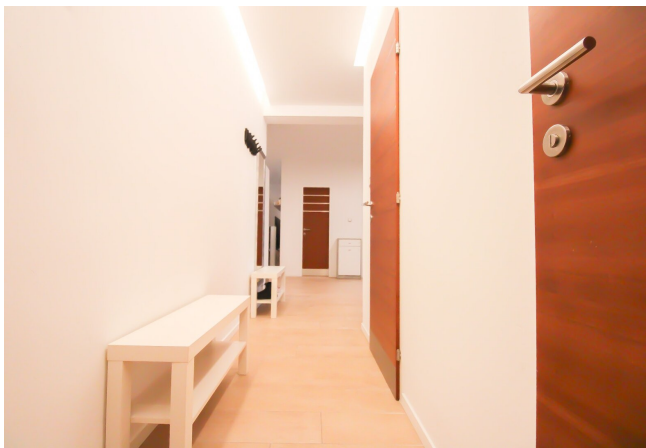
## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien













# Objektbeschreibung

## Highlights zum Objekt:

- \* Vollmöbliert zum Übernehmen bzw. Nutzen
- \* sehr angenehme Wohngegend
- \* optimale Raumaufteilung mit großem Wohlfühlfaktor
- \* Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude
- \* Nahversorger, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Banken, Sportplatz etc. alles in unmittelbarer Nähe

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie bitte die oben angeführte Telefonnummer.

Diese schöne & lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 82m<sup>2</sup> Wohnfläche + 8m<sup>2</sup> Loggia und befindet sich im 1. Stock eines charmanten Wohnhauses in einer ruhigen Wohngegend in Leonding.

Vor allem überzeugt die Wohnung durch die zentrale Lage, das überaus geräumige, moderne Wohngefühl, der Möglichkeit alle Möbel zu nutzen, sowie durch eine optimal gewählte Raumaufteilung.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen gut geschnittenen Vorraum, über welchen Sie einerseits die Küche sowie das großzügig gestaltete Wohnzimmer mit charmanter Ess-Nische erreichen. Im weiteren Sinne gelangen Sie über den Vorraum in ein separates WC, in ein mit Dusche ausgestattetes Badezimmer, sowie ein großzügig & schön geschnittenes Schlafzimmer. Das zweite Schlafzimmer befindet sich am ende des Flures und ist ebenfalls sehr großzügig geschnitten.

Die Wohnung wird grundsätzlich möbliert vermietet, kann jedoch nach Absprache ebenso leer übergeben werden. Für die Einrichtung wird seines Vermieters keine Ablöse verlangt, sollte man diese jedoch ablösen wollen, kann man dies gerne näher besprechen.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. 192€ (inkl. HK). Beheizt wird dieses Haus durch Gas.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige **Immobilienplattform** oder einen Anruf über die oben angeführte **Telefonnummer**.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines

Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Widürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap