

**Moderne und ideal geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon in Leonding zu vermieten!**



Musterfoto Wohnbereich

**Objektnummer: 6271/21741**

**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>Wohnfläche:</b>	46,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 18,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	670,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	509,09 €
<b>Kaltmiete</b>	609,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	60,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

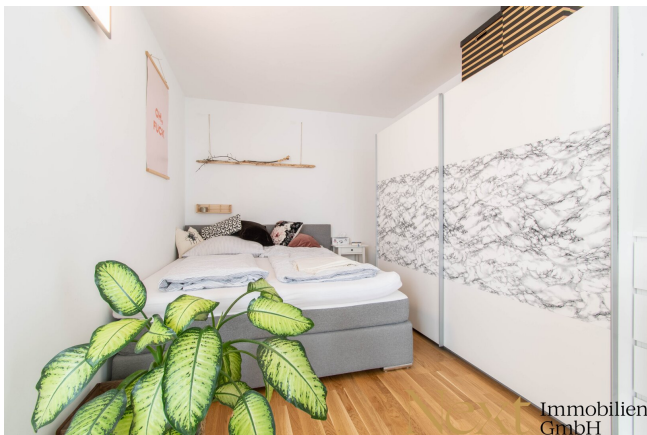
## Ihr Ansprechpartner

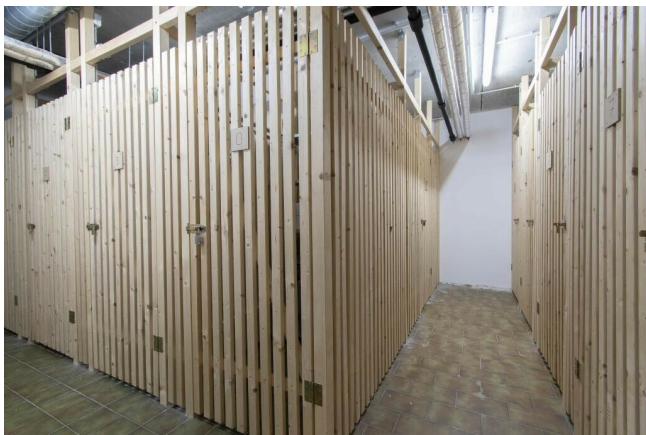


**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH







## Objektbeschreibung

Tolle 1,5-Zimmer-Wohnung in Ruhelage von Leonding zu vermieten!

Diese gemütliche Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines ruhig gelegenen Wohnhauses in Leonding und verfügt über ca. 46,79m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Der ca. 41,75m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnbereich bietet viel Platz für Sie und Ihre Gäste und punktet mit einer kleinen Einbauküche (ohne Elektrogeräte). Direkt angrenzend, jedoch optisch abgetrennt vom Wohnzimmer (siehe Fotos), befindet sich das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon.

Das moderne Badezimmer mit grauen Boden- und weißen Wandfliesen verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss.

Die Toilette befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

### AUFTEILUNG:

- Wohn-/ Essbereich mit Küche und optisch abgetrennten Schlafzimmer
- Badezimmer samt Toilette
- Balkon

Zur Freude des Mieters sind außerdem ein asphaltierter Freiparkplatz direkt vor dem Haus, als auch ein praktisches und abschließbares Kellerabteil im UG 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.: € 560,00 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: € 110,00 inkl. USt

- Parkplatzkosten-Akonto monatl.: € 60,00 inkl. USt

= GESAMTMIETE monatl.: € 730,00 inkl. USt (inkl. Betriebskosten & 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: netto EUR 50.000,-

Zwei Personenhaushalt: netto 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