

Inserat ID: 177290

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:731.82€

Straße:

4060 Leonding

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Michaela Jahn

Tel: +43 664 202 97 05

jahn@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 54.6m²

Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Toplage von Leonding (Holzheim) zu vermieten!



Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und Loggia zu vermieten!

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung liegt in einer begehrten Wohnlage in Leonding/Holzheim. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines neuwertigen Wohnhauses und bietet auf ca. 54,60m² eine ideale Raumaufteilung!

Ein besonderes Highlight ist der ca. 3,80m² große Loggia, welcher perfekte Morgenstunden im Freien garantiert.

RAUMAUFTEILUNG:

- Wohn-, Esszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer inkl. WC und Dusche
- Loggia

Der helle Wohnbereich punktet mit einer nagelneuen und voll ausgestatteten Küche, welche seitens Vermieter mit mitvermietet wird.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC und einen Waschmaschinenanschluss.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Zusätzlich ist die Wohnung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet, die stets für frische Luft und ein ausgeglichenes Raumklima sorgt.

Zur Freude des Mieters ist ein praktisches und abschließbares Kellerabteil im EG in der Miete inkludiert.

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

Die Wohnung liegt in absoluter Ruhelage in Leonding, umgeben von viel Grün. Spazierwege und Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle direkt vorm Haus) gut erreichbar.

KONDITIONEN:

- Mietkosten monatl.: ? 695,00 inkl. USt
- Betriebskosten-Akonto monatl.: ? 110,00 inkl. USt
- Parkplatzkosten monatl.: ? 60,00 inkl. USt
- Gesamtmiete monatl.: ? 865,00 (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 werden die monatlichen Heizkosten jedoch sehr gering gehalten.

Kaution: ? 2.600,00,- (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 sind 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!

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. 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

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
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
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

Eckdaten

Nutzfläche: 54.6m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 20m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.69m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 731.82€

Kaution: 2600€

Nebenkosten: 100€

Kontaktinformationen

Vorname: Michaela

Nachname: Jahn

Tel.: +43 664 202 97 05

E-Mail: jahn@nextimmobilien.at