

**AB 01.05. VERFÜGBAR I XL-SÜD-TERRASSE I
MAISONETTE I DIREKT ZWISCHEN STADTPARK &
HAUPTPLATZ I BADEWANNE I HAUSTIERE WILLKOMMEN
I MODERNER GRUNDRISS I**



Objektnummer: 37602

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

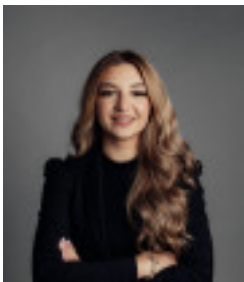
Adresse	Sauraugasse 8
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,29 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.076,11 €
Kaltmiete (netto)	698,50 €
Kaltmiete	857,72 €
Betriebskosten:	159,22 €
Heizkosten:	110,52 €
USt.:	107,87 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK, USt und Heizung // Strom extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



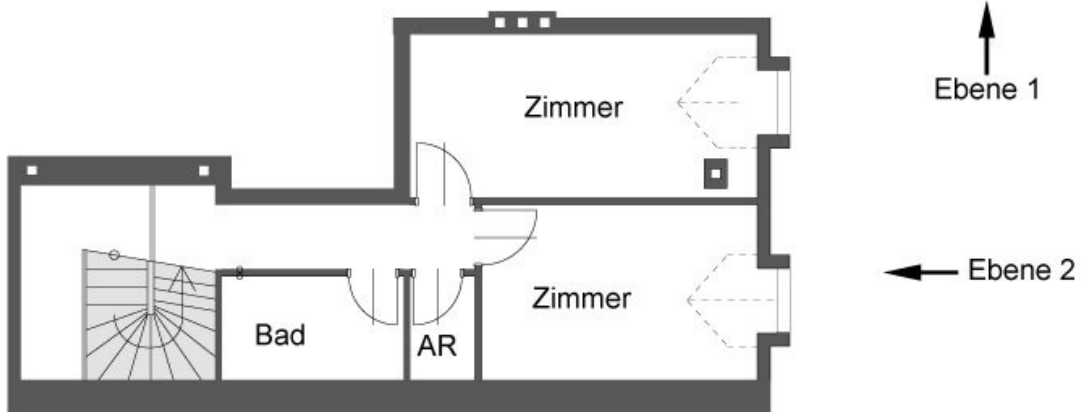
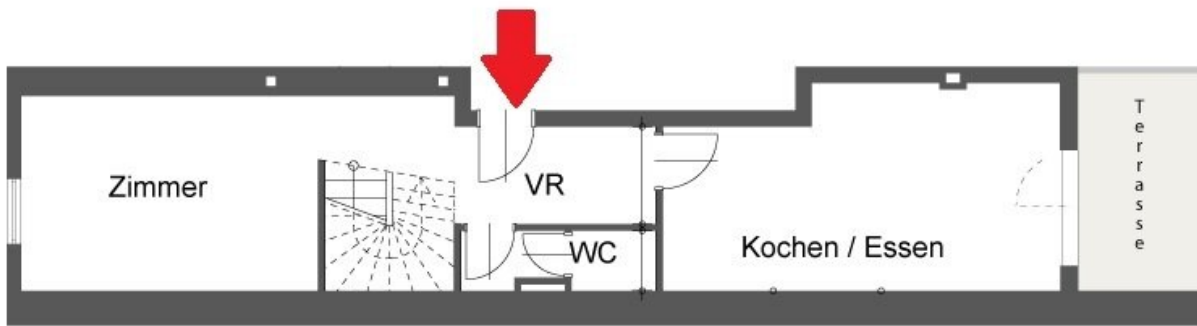












Objektbeschreibung

Charmante Maisonette in Bestlage von Leoben – Großzügige Terrasse & moderne Ausstattung!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese traumhafte 3-Zimmer-Maisonette besticht durch ihren einzigartigen Grundriss, ihre moderne Ausstattung und die unschlagbare Lage mitten im Herzen von Leoben. Direkt zwischen dem Stadtpark und dem Hauptplatz gelegen, genießen Sie hier höchste Lebensqualität mit allen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

- **Zentrale Bestlage in Leoben** – Direkt zwischen Stadtpark und Hauptplatz gelegen, mit perfekter Infrastruktur – alles Wichtige fußläufig erreichbar.
- **Moderne Maisonette-Wohnung** – Wohnen auf zwei Ebenen mit durchdachter Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare, Familien oder eine Studenten-WG.
- **Große, lichtdurchflutete Küche** – Voll ausgestattet mit Kühlschrank, Gefrierschrank, hochgestelltem Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle und viel Stauraum. Eine Bar sowie ausreichend Platz für Sitz- und Essmöglichkeiten machen diesen Bereich zum Herzstück der Wohnung.
- **Südlich ausgerichtete XL-Terrasse** – Großzügige Terrasse mit Holzdielen, perfekt für gemütliche Stunden im Freien mit Blick in den ruhigen Innenhof.
- **3 vielseitig nutzbare Zimmer** – Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer auf der oberen Ebene sowie ein weiteres Zimmer auf der unteren Ebene, ideal als Wohnzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.
- **Badezimmer mit Badewanne & separates WC** – Modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich gibt es ein extra WC mit Handwaschbecken im unteren Bereich.
- **Praktischer Abstellraum** – Zusätzlicher Stauraum für Haushaltsutensilien oder Vorräte.

- **Fernwärme & alles inklusive** – Die Gesamtmiete enthält bereits die Betriebs-, Heiz- und Umsatzsteuer – nur noch Strom ist separat zu bezahlen.
- **Haustiere willkommen** – Ihr vierbeiniger Begleiter darf natürlich mit einziehen!

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung bietet einen Wohnkomfort, der begeistert. Schon beim Betreten empfängt Sie der großzügige Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Die Küche ist nicht nur funktional, sondern ein echtes Highlight: Mit ihrem offenen Design, der modernen Ausstattung und einer charmanten Frühstücksbar wird sie schnell zum zentralen Treffpunkt der Wohnung. Dank der großen Fensterfront ist der gesamte Wohnbereich lichtdurchflutet und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl.

Von der Küche aus gelangen Sie auf die traumhafte, südlich ausgerichtete Terrasse – ein Rückzugsort, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder laue Sommerabende zu genießen. Die Holzdielen verleihen der Terrasse eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Über eine stilvolle Holzterrasse erreichen Sie die obere Wohnebene. Hier befinden sich zwei getrennt begehbare Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, während das geräumige Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss alles bietet, was man sich für den täglichen Komfort wünscht. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken mit Spiegelschrank sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und bietet dank des durchdachten Grundrisses vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Paare oder eine harmonische WG.

Diese wunderschöne Wohnung ist ab **1. Mai** verfügbar, da sie sich derzeit noch in der Kündigungsfrist befindet – Besichtigungen sind aber jederzeit möglich!

Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einzigartigen Wohnjuwel überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <175m
Apotheke <175m
Krankenhaus <850m

Kinder & Schulen

Schule <100m
Kindergarten <550m
Universität <350m
Höhere Schule <525m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige

Bank <50m
Geldautomat <50m
Post <100m
Polizei <400m

Verkehr

Bus <75m
Autobahnanschluss <2.200m
Bahnhof <900m
Flughafen <9.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap