

## Exklusives Reihenhaus mit Top Infrastruktur



**Objektnummer: 310434**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kasernenstraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	90,00 m <sup>2</sup>
Keller:	49,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	1.800,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Handler, MBA**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

T +43 699 12031112  
H +43 699 12031112

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur



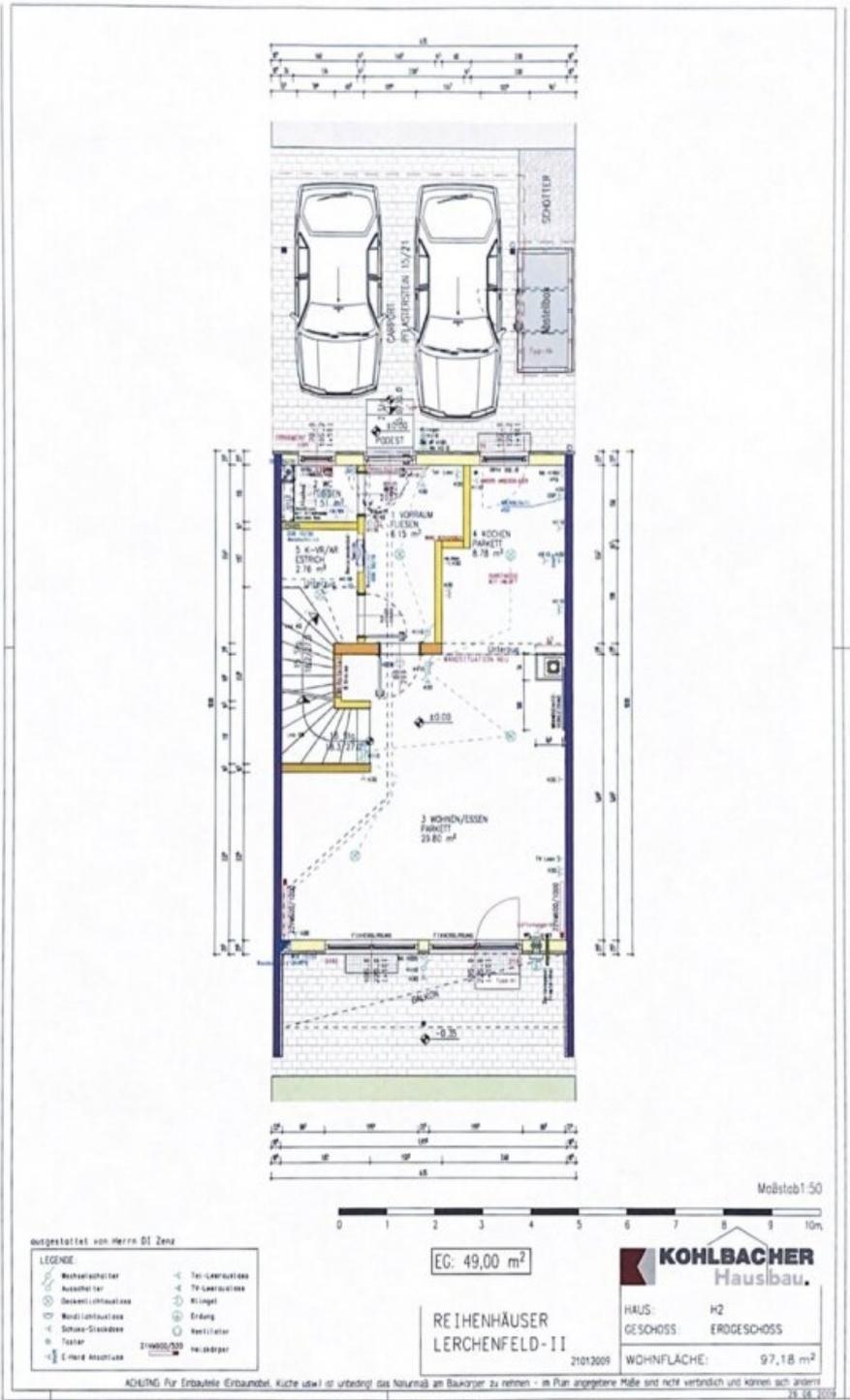


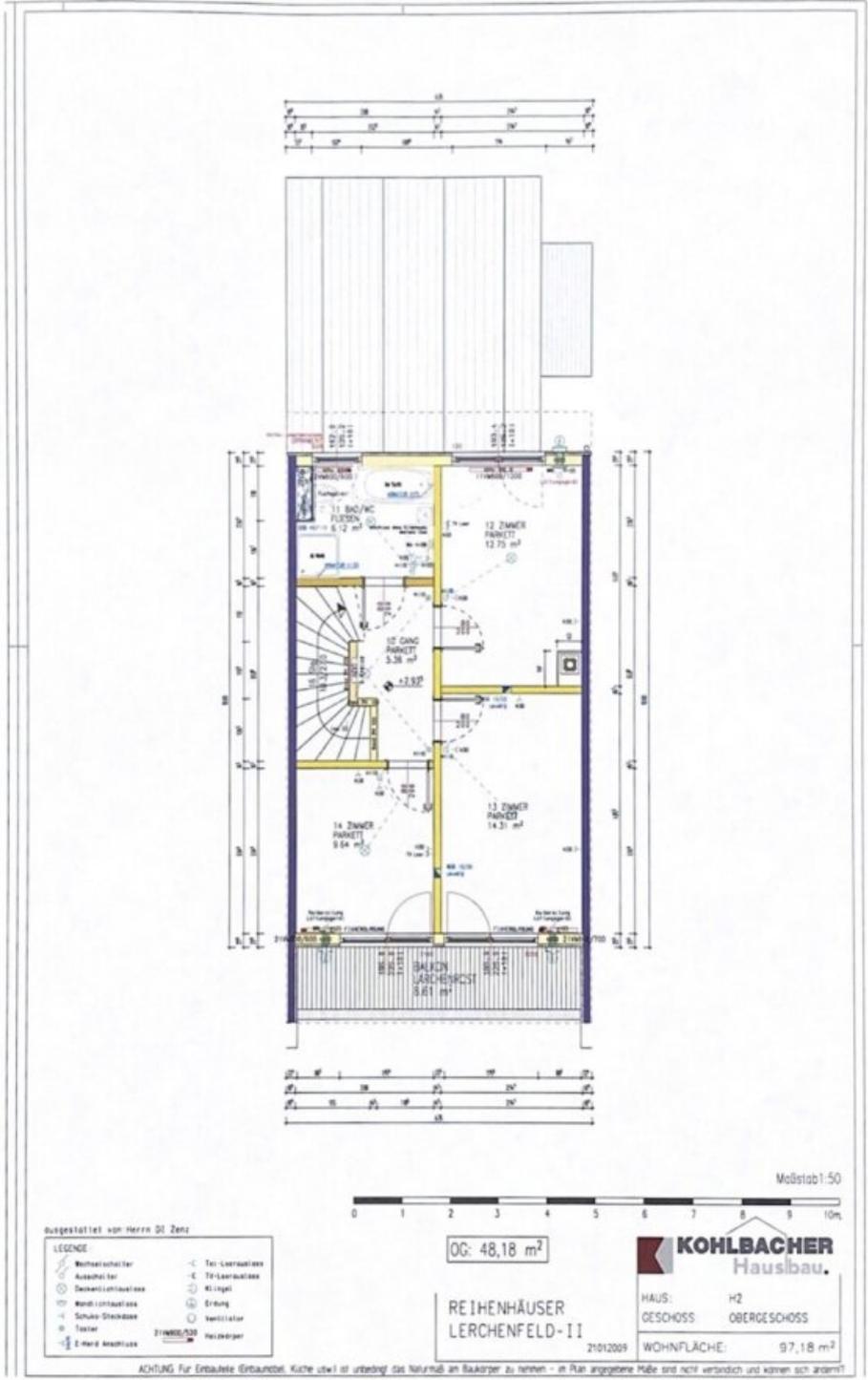












## Objektbeschreibung

Wohlfühlambiente und Ruhelage auf hohem Niveau verspricht dieses großzügige Reihenhaus.

Die helle und moderne Immobilie in 8700 Leoben umfasst ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 50 m<sup>2</sup> ausgebaute Kellerfläche.

Die Immobilie zeichnet sich vor allem durch die moderne Bauweise, die Solarenergie sowie die durchdachte Raumaufteilung aus. Wenn Sie Ihr potentiell neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen Vorraum, über welchen Sie in ein Gäste-WC sowie in den Wohn- und Essbereich gelangen. Von diesem begehen Sie auch die südseitig angelegte Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Gartenzugang. Über den Wohnbereich erreichen Sie auch die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten.

Im ersten Stock angekommen, finden Sie drei Schlafzimmer sowie ein sehr geräumiges Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne. Über zwei der Schlafzimmer gelangen Sie auf den ca. 9 m<sup>2</sup> großen Balkon. Im Wohnkeller können Sie zusätzlich einen großen Raum für Hobbyaktivitäten oder Staufläche nutzen.

Zwei Fahrzeuge lassen sich geschützt unter dem Carport abstellen, wo nebenan eine externe Abstellbox für Fahrräder oder dergleichen zu finden ist. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien im Inneren des Hauses verwendet. Die 2-fach verglasten Fenster lassen sich bequem per Knopfdruck verdunkeln. Geheizt wird mittels moderner Fußbodenheizung und eine Solaranlage ist ebenfalls angebracht.

Einzugstermin ist ab 1.1.2025 möglich.

Im monatlichen Mietpreis in der Höhe von EUR 1.800,- sind die Betriebskosten, Warmwasser und die Heizkosten (350,00€ Akontobetrag) bereits enthalten. Hierbei kommen lediglich noch der Strom sowie weitere individuelle Verträge (z.B. Internet, Versicherung) hinzu. Die Befristung des Mietvertrages beträgt 5 Jahre.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <750m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <750m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap