

**Generalsanierte 3-Zimmer Wohnung mit neuer  
Einbauküche direkt im Zentrum von Leoben zu vermieten**



**Objektnummer: 7278/723**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Josef-Straße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 90,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,97
Gesamtmiete	1.149,60 €
Kaltmiete (netto)	640,00 €
Kaltmiete	829,09 €
Betriebskosten:	189,09 €
Heizkosten:	198,00 €
USt.:	122,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

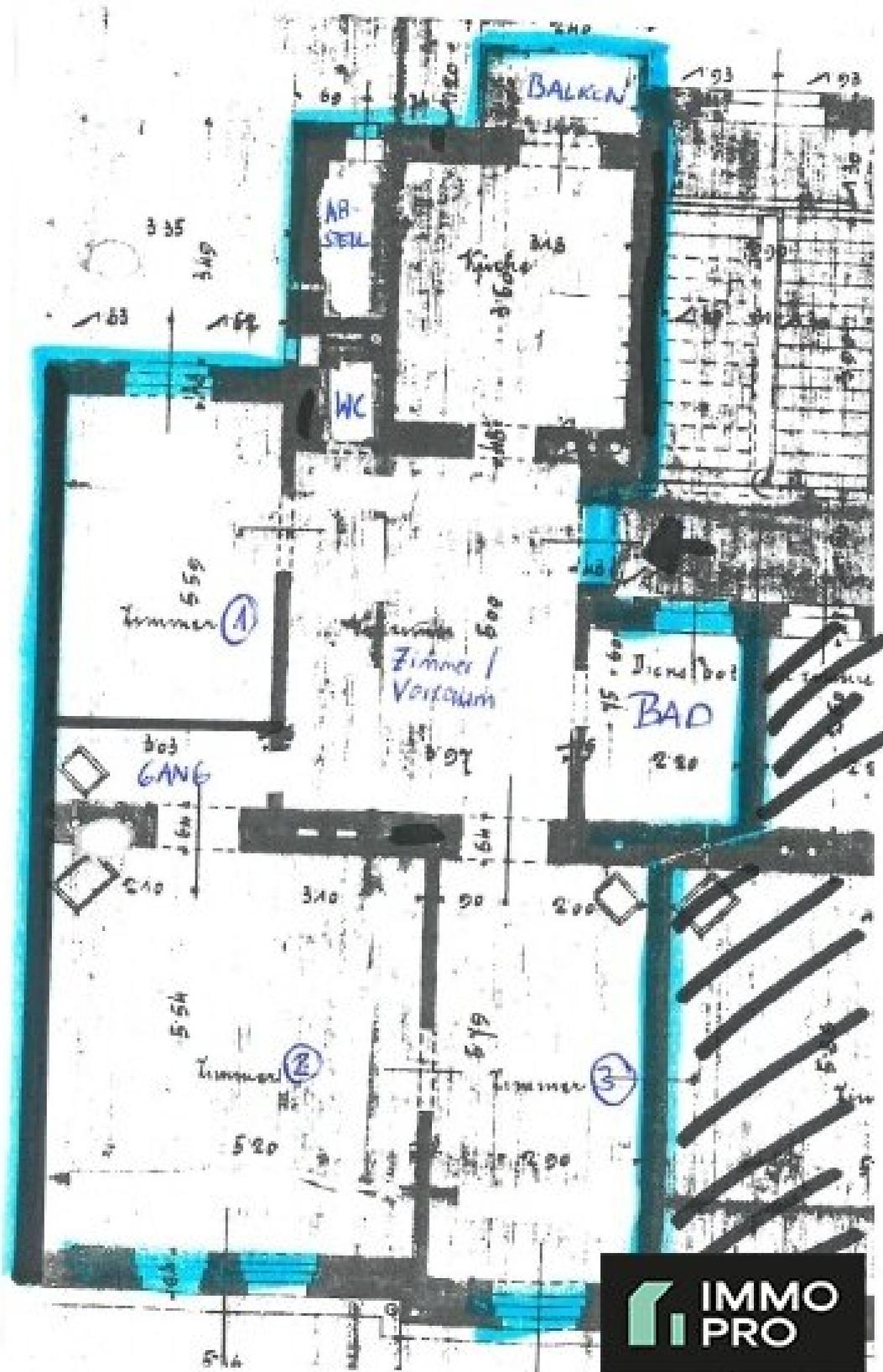


ImmobilienService Leoben









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese 2025 generalsanierte City-Wohnung bestehend aus:

- geräumiger Vorraum
- Esszimmer (neue Küche wird Anfang Juni eingebaut - Plan vorhanden!)
- 3 getrennt begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss
- separates WC
- Abstellraum
- kleiner Balkon (Aussicht auf den Innenhof)
- Warmwasseraufbereitung mittels E-Boiler
- Beheizung mittels Fernwärmezentralheizung

\* Vertragsbefristung auf 4 Jahre zzgl. Kündigungsfrist.

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 <25m  
Apotheke <50m  
Krankenhaus <725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <400m  
Universität <175m  
Höhere Schule <325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <150m

### **Sonstige**

Bank <75m  
Geldautomat <75m  
Post <75m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Autobahnanschluss <2.350m  
Bahnhof <550m  
Flughafen <9.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap