

**NEUE KÜCHE I \*XXL TERRASSE\* I HAUPTPLATZ I SEHR  
HELL I TOP LAGE I BADEWANNE I WG GEEIGNET I  
HAUSTIERE HERZLICH WILLKOMMEN I AB SOFORT I  
PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 37853**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

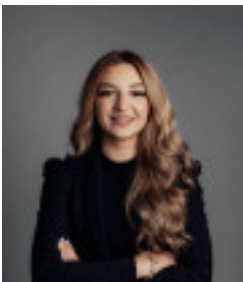
Adresse	Sauraugasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 141,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Gesamtmiete	1.083,45 €
Kaltmiete (netto)	644,40 €
Kaltmiete	813,79 €
Betriebskosten:	169,39 €
Heizkosten:	156,90 €
USt.:	112,76 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK, USt und Heizkosten // Stromkosten extra.

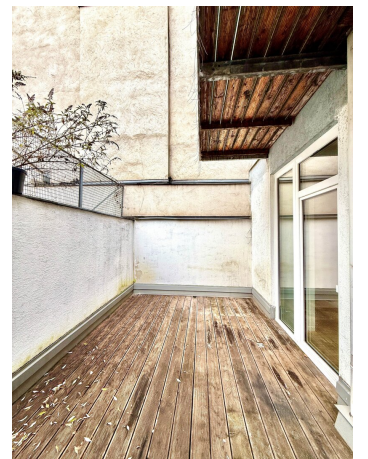
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

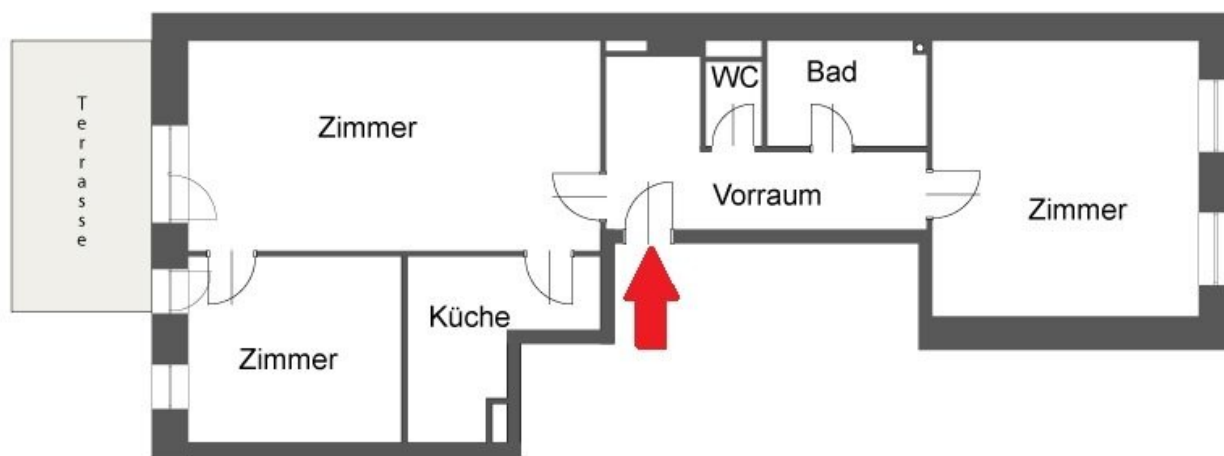












Sauraugasse 4 / Top 1

## Objektbeschreibung

**Stilvolle Mietwohnung im Herzen von Leoben – Ab sofort verfügbar! Neue Küche, großzügige Terrasse und Top-Lage!**

- **Top Lage im Zentrum von Leoben:** Direkt am Hauptplatz gelegen und nur einen Steinwurf vom Stadtpark entfernt – ideal für Stadtliebhaber.
- **Sofort bezugsfertig:** Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung! Koffer packen, einziehen und sich direkt wohlfühlen.
- **Großzügige Wohnfläche:** Auf knapp 90 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Platz für Singles, Paare, Familien oder Wohngemeinschaften.
- **Neue, moderne Küche:** Die komplett neu gestaltete Küche ist hochwertig ausgestattet mit Geschirrspüler, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank und Gefrierschrank. Dazu bietet sie ausreichend Stauraum und Platz für eine kleine Bar – ein Highlight für alle Hobbyköche!
- **Sonnige, ruhige Terrasse mit zwei Zugängen:** Die südwestlich ausgerichtete Terrasse erstreckt sich in den ruhigen Innenhof und ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus direkt begehbar. Ein perfekter Rückzugsort mit viel Sonnenlicht und Privatsphäre.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Große Fenster und Glasabtrennungen sorgen für helle, freundliche Zimmer und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- **Hochwertiger Parkettboden:** In allen Zimmern verlegt, sorgt er für ein stilvolles und warmes Ambiente.
- **Mietpreis inkl. Heizungskosten:** Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, und die Heizkosten sind bereits in der Miete enthalten. Nur die Stromkosten kommen zusätzlich hinzu.



## **Traumhafte Mietwohnung in der Sauraugasse 4 – Einziehen und Wohlfühlen!**

Diese knapp 90 m<sup>2</sup> große Wohnung im ersten Stock einer gepflegten Wohnanlage überzeugt durch ihre erstklassige Lage und moderne Ausstattung. Ein besonderes Highlight: **Die Wohnung ist ab sofort verfügbar!** Hier heißt es Koffer packen, einziehen und den neuen Lebensraum in vollen Zügen genießen.

Gleich beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Vorraum mit viel Platz für Ihre Garderobe. Die **komplett neu gestaltete Küche** lässt keine Wünsche offen: Sie ist mit einem Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank und Gefrierschrank ausgestattet und bietet obendrein Platz für eine kleine Frühstücksbar – ideal für den morgendlichen Start in den Tag!

Das lichtdurchflutete **Wohnzimmer** punktet mit einem direkten Zugang zur Terrasse. Auch das **Schlafzimmer** verfügt über einen eigenen Zugang zur Terrasse – so können Sie bereits morgens die frische Luft genießen oder abends entspannt abschalten. Die Terrasse ist südwestlich in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet viel Privatsphäre und Sonnenlicht.

Das moderne Badezimmer ist weiß gefliest und mit einer komfortablen Badewanne, einem Tageslichtfenster sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die separate Toilette verfügt ebenfalls über ein Fenster.

**Haustiere** sind in dieser Wohnung herzlich willkommen! Die Heizkosten sind bereits in der Miete enthalten – nur die Stromkosten kommen zusätzlich hinzu.

### **Kontaktieren Sie uns noch heute!**

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese wunderschöne Wohnung zu besichtigen und schon bald Ihr neues Zuhause zu beziehen. **Ab sofort verfügbar – einziehen und wohlfühlen!** Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Wohnjuwel zu zeigen!

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 <150m

Apotheke <150m  
Krankenhaus <825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <525m  
Universität <350m  
Höhere Schule <525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <275m

### **Sonstige**

Bank <50m  
Geldautomat <50m  
Post <100m  
Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Autobahnanschluss <2.225m  
Bahnhof <900m  
Flughafen <9.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap