

**AB 01.03.2025 | XL-TERRASSE | MAISONETTE | DIREKT
AM HAUPTPLATZ & STADTPARK | BADEWANNE | SEHR
HELL | TOP-LAGE | HAUSTIERE WILLKOMMEN |**



Objektnummer: 24974

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

Zahlen, Daten, Fakten

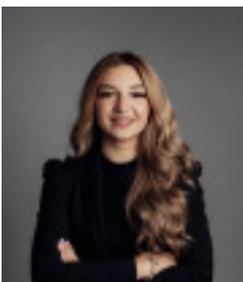
Adresse	Sauraugasse 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,40 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.057,41 €
Kaltmiete (netto)	609,28 €
Kaltmiete	809,59 €
Betriebskosten:	200,31 €
Heizkosten:	139,05 €
USt.:	108,77 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete INKL. Heizung (Miete, BK, HK, USt)

Provisionsangabe:

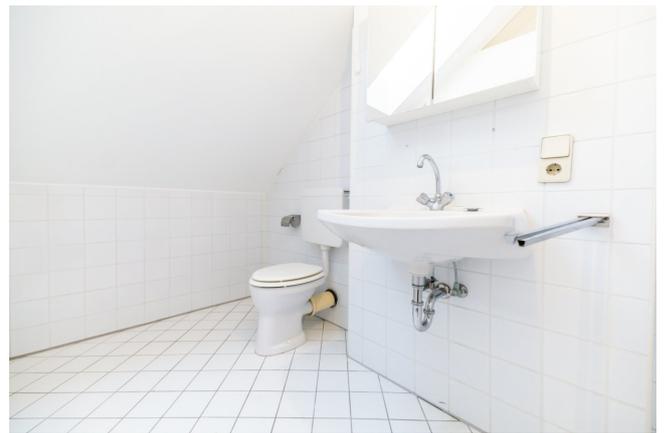
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



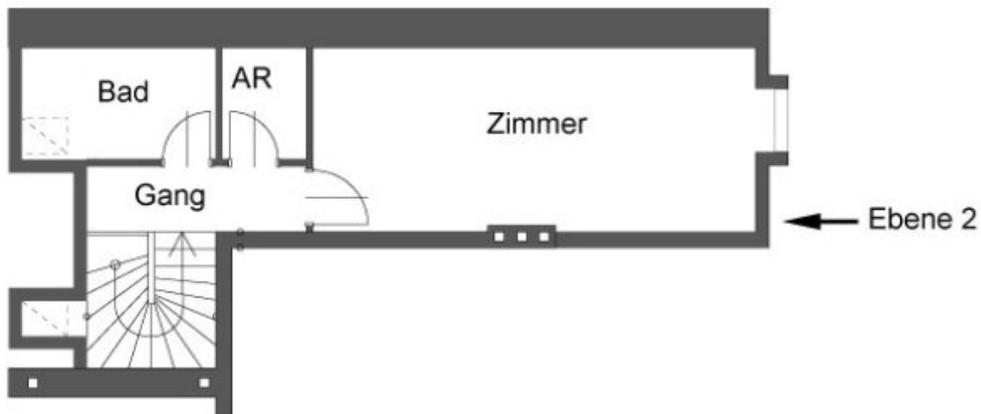
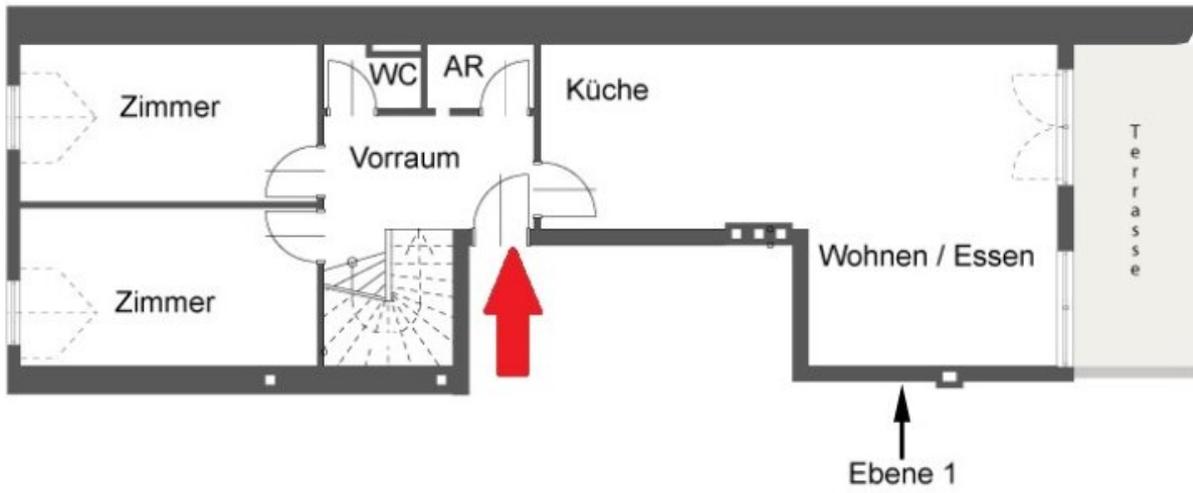






PROJEKT WOHNEN

BEWUSST VISIONÄR



Objektbeschreibung

Traumhafte Maisonette-Wohnung ab 01.03.2025 im Herzen von Leoben: Zwei Etagen voller Charme, mit Terrasse und Top-Ausstattung!

- **Erstklassige Lage:** Sauraugasse 8, 8700 Leoben – nur wenige Schritte vom Hauptplatz entfernt, mit dem Stadtpark direkt vor der Haustür. Perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität und grüner Umgebung.
- **Maisonette-Stil:** Wohnen über zwei Ebenen – diese besondere Architektur verleiht der Wohnung ein einzigartiges Raumgefühl und sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen.
- **Großzügige Wohnfläche:** Knapp 97 m², ideal auf zwei Etagen aufgeteilt, mit modernem Grundriss für maximale Flexibilität und Nutzungsmöglichkeiten.
- **Südwest-Terrasse:** Großzügige, sonnige Terrasse für entspannte Stunden im Freien – ideal zum Lesen, Grillen oder für gemütliche Abende in der Hängeschaukel.
- **Helle, offene Wohnküche:** Das Herzstück der Wohnung – moderne, voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Eiswürfelmaschine, Backofen, Mikrowelle, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spülbecken und viel Stauraum.
- **Drei extra begehbare Zimmer:** Flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Fitnessraum – ideal für Singles, Paare, Familien oder WGs.
- **Modernes Badezimmer:** In stilvollem Weiß gefliest, mit Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss. Separate Toilette im Obergeschoss.
- **Praktischer Stauraum:** Zwei Abstellräume – einer auf jeder Etage – bieten ausreichend Platz für Vorräte, Reinigungsutensilien und mehr.

Wohnen in einer Maisonette – mehr als nur ein Zuhause!

Eine Maisonette-Wohnung steht für ein außergewöhnliches Wohngefühl. Durch die Aufteilung auf zwei Etagen wird eine klare Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen ermöglicht, während das offene Konzept gleichzeitig ein Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit schafft. Diese Wohnung verbindet das Beste aus zwei Welten: moderne Wohnkultur und gemütliches Ambiente.

Einladend, hell und mit viel Platz – Ihre neue Traumwohnung im Detail:

Diese Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und befindet sich im dritten und letzten Stock einer gepflegten Wohnanlage. Der großzügige Vorraum heißt Sie willkommen und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Das Herzstück der Wohnung ist die helle, offene Wohnküche mit separatem Essbereich. Hier finden Sie nicht nur eine voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten, sondern auch einen Zugang zur großzügigen Südwest-Terrasse. Ob Frühstück in der Morgensonne, Grillabende mit Freunden oder entspannte Stunden mit einem guten Buch – diese Terrasse wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Auf der unteren Etage befinden sich außerdem zwei gleich große, extra begehbare Zimmer, die sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Über eine stilvolle Holz-Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das sich perfekt als privater Rückzugsort nutzen lässt. Hier finden Sie ein weiteres Zimmer – ideal als Hauptschlafzimmer –, ein modernes Badezimmer und einen zusätzlichen Abstellraum.

Die gesamte Wohnung ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Dank zahlreicher Fenster ist die Wohnung den ganzen Tag über lichtdurchflutet.

Die Gesamtmiete beinhaltet bereits die Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer. Nur die Stromkosten sind separat zu begleichen. Haustiere sind in dieser Wohnung herzlich willkommen – wir freuen uns auf Ihre vierbeinigen Begleiter!

Obwohl die Wohnung erst ab 1. März 2025 bezugsfähig ist, können Sie sie bereits jetzt besichtigen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie die Besonderheiten dieser Maisonette-Wohnung bei einem persönlichen Termin.

Überzeugen Sie sich selbst!

Sind Sie von dieser traumhaften Maisonette-Wohnung genauso begeistert wie wir?
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause 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 <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