

## Sanierte 2-Raumwohnung mit Loggia und tollem Ausblick!



Wohnzimmer mit Loggia

**Objektnummer: 6650/27724**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Proleberstraße 58
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1974
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	53,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Gesamtmiete	541,38 €
Kaltmiete (netto)	373,32 €
Kaltmiete	492,16 €
Betriebskosten:	108,65 €
USt.:	49,22 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

### Team Trofaiach

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Reichensteinstraße 24  
8793 Trofaiach

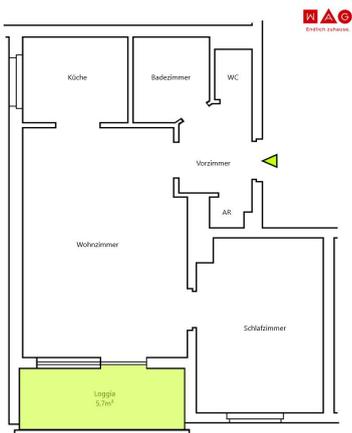
T +43 50 3387688

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Leoben / Proleberstraße 58 / Top 11

Wohnen in neu sanierter Wohnung mit Loggia und wunderbarem Ausblick!

Diese wunderschöne und lichtdurchflutete 2 Zimmer-Wohnung mit Loggia, befindet sich im 3.OG, in einem sanierten Wohnhaus mit Aufzug und verfügt über eine sehr gute Raumaufteilung mit rund 53,18m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- **Großzügiges Wohnzimmer mit sonniger Loggia**
- **Küche**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **WC**
- **Vorzimmer mit Abstellraum**

In der lichtdurchfluteten Wohnung wurden weiße Innentüren verbaut, hochwertige und zeitgemäße Vinylböden in Holzoptik verlegt und die Malerei wurde gänzlich erneuert. Weiters wurde auch das Badezimmer mit Dusche gänzlich erneuert.

Das Kabel TV ist bereits in der Miete inkludiert und ein eigenes Kellerabteil ist zur Wohnung zugeordnet. Bei Bedarf kann ein Kfz-Abstellplatz optional angemietet werden.

Highlights:

- **Sanierte Wohnung mit neuem Badezimmer**

- **Unbefristeter Mietvertrag**
- **Sehr gute Raumaufteilung**
- **Schöne, große und sonnige Loggia mit Ausblick**
- **Zentrumsnahe Grünlage**

Lage: In einer sonnigen Siedlung am Murofer, an der Proleberbrücke in Leoben gelegen. Das Ortszentrum ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder auch mit dem Fahrrad erreichbar. Ein Gasthaus, Spielplätze, ein Radweg, Bushaltestellen und auf der anderen Murseite, im Ortsteil Lerchenfeld, in wenigen Gehminuten entfernt befinden sich ein Lebensmittelgeschäft, eine öffentliche Hundewiese und die Bahnstation Lerchenfeld.

**Monatliche Kaltmiete inkl. Betriebskosten und USt.: € 541,38**

**Monatliche Warmmiete inkl. Betriebskosten und USt.: € 680,91** (inkl. Heizkostenkonto u. Warmwasserkonto) zuzüglich Strom

**Einmalige Kautions: € 2.042,73**

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <625m

Apotheke <1.125m  
Krankenhaus <2.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <775m  
Kindergarten <875m  
Universität <1.350m  
Höhere Schule <1.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <650m  
Bäckerei <1.575m  
Einkaufszentrum <1.475m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <625m  
Polizei <1.800m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Autobahnanschluss <1.150m  
Bahnhof <375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap