

**renovierungsbedürftige - 3-Zimmer-Wohnung + Balkon -  
LEOBEN Waidbachstraße!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5114/364456205**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	63,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Gesamtmiete</b>	506,39 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	506,39 €
<b>Kaltmiete</b>	506,39 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Im Mietpreis sind bereits die BK (!Akkonto) und Steuer enthalten.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Yvonne Wichate**

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH  
Bloch Bauer Promenade 17  
1100 Wien

T +43 1 605 73 - 507

H +43 664 2676156

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





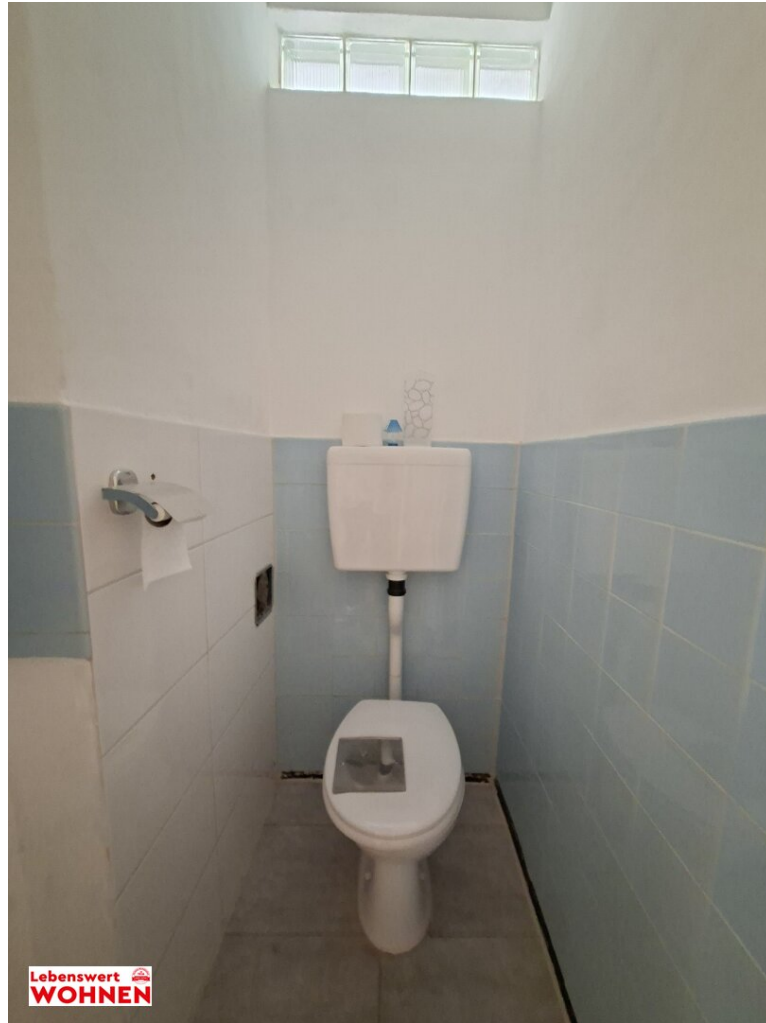
Lebenswert  
WOHNEN



Lebenswert  
WOHNEN



Lebenswert  
WOHNEN





## Objektbeschreibung

### 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideal für Mieter mit Gestaltungsideen

Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und richtet sich gezielt an Mieter mit handwerklichem Geschick oder dem Wunsch, Wohnraum individuell aufzuwerten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen Eingangsbereich, ein Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, eine separate Küche (ohne Küche), ein Badezimmer sowie ein separates WC. Der Balkon stellt ein zusätzliches Plus dar und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die Wohnung wird wie sie liegt und steht vermietet – ohne weitere Renovierungsmaßnahmen durch den Vermieter. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Bedürfnissen zu adaptieren und zu verschönern.

Ein unbefristeter Mietvertrag sorgt für langfristige Planungssicherheit. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasofen. Sie befindet sich in einem Zwischenstock; ein Lift ist vorhanden, jedoch über einige Treppenstufen erreichbar.

**Ein interessantes Angebot für all jene, die Potenzial erkennen und ihr zukünftiges Zuhause aktiv mitgestalten möchten.**

#### ? Kosten & Hinweise

- **Miete: 506,39 inkl. BK und Steuer**
- **Heizung & Warmwasser:** verbrauchsabhängig (nicht in der Miete inkludiert)
- **Kautions: 3 BMM**

## ? Interesse geweckt?

Ich freue mich auf Ihre schriftliche Anfrage unter:

y.wichate@wbv-gfw.at

und stehe Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Universität <2.500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap