

Moderne Garconniere – umfassend saniert, mit eigenem Eingang, Parkplatz & Garten vor der Tür!



Eingangsbereich

Objektnummer: 7314/510

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leitringer, Hauptstraße 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8435 Wagna
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,94 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Gesamtmiete	499,00 €
Kaltmiete (netto)	307,37 €
Kaltmiete	390,46 €
Betriebskosten:	83,09 €
Heizkosten:	56,66 €
USt.:	51,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

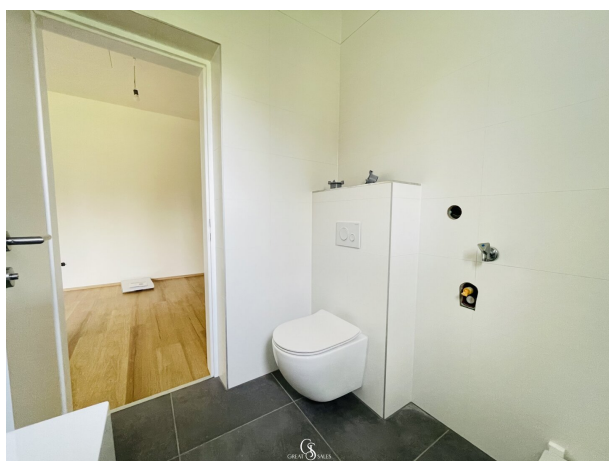
Ihr Ansprechpartner

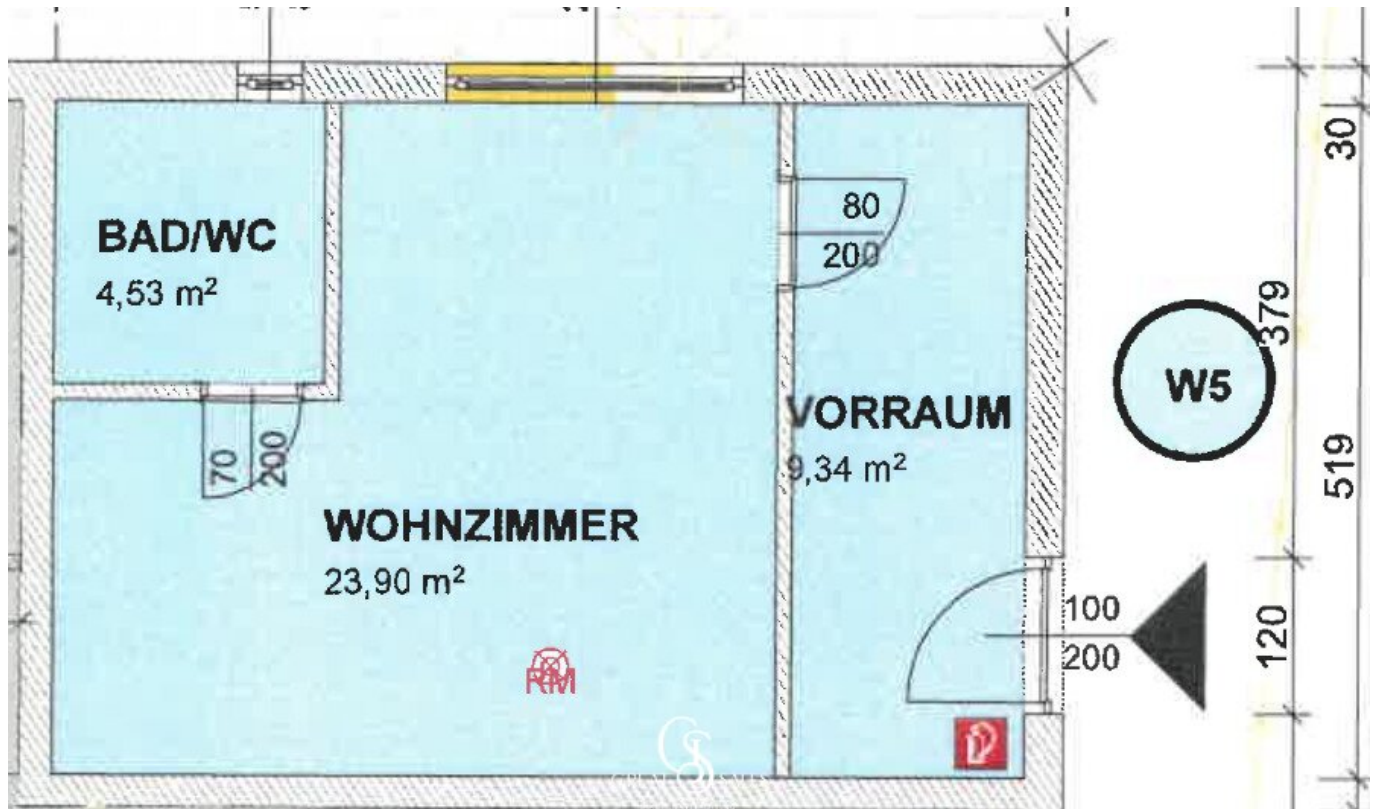


Orlin Pavlov









Objektbeschreibung

Diese **kleine, aber feine Mietwohnung** in Leitring bei Leibnitz bietet auf kompakter Fläche **modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung** und eine **ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung**. Die Wohnung wurde **kürzlich umfassend saniert** und ist **ab sofort bezugsbereit** – ideal für Singles oder Pendler, die Qualität und Privatsphäre schätzen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sanierten Mehrparteienhauses und ist wie folgt aufgeteilt:

- ein **Vorraum / Eingangsbereich**,
- ein **offener Wohn-/Schlaf-/Essbereich mit moderner Einbauküche**,
- sowie ein **helles Badezimmer mit Dusche und WC**.

Die **neu eingebaute Küche** ist platzsparend, funktional und mit **allen notwendigen Elektrogeräten** ausgestattet – perfekt für den Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der **eigene, seitlich gelegene Eingang**, der Ihnen **maximale Privatsphäre** bietet. Im Bereich des Eingangs lässt sich bei Wunsch eine kleine **Terrasse oder Sitzfläche im Freien** gestalten – ideal für eine Kaffeepause an der Sonne.

Direkt vom Eingangsbereich gelangen Sie außerdem auf die **große, eingezäunte Gemeinschaftswiese auf der Rückseite des Hauses** – ein grüner Rückzugsort, der allen Mieter:innen frei zur Verfügung steht.

Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung:

Im Rahmen der Sanierung wurden sämtliche Leitungen, Böden, Oberflächen, Sanitäreinrichtungen sowie Fenster erneuert. Das gesamte Gebäude wurde zusätzlich mit einem **effizienten Vollwärmeschutz** ausgestattet – ein klarer Pluspunkt für **niedrige Heizkosten und hohen Wohnkomfort**.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein **fix zugewiesener KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus**,
- sowie ein **praktisches, kleines, Lagerabteil** – beides **bereits in der Gesamtmiete inkludiert**.

Die Lage:

Ruhig, aber dennoch **verkehrstechnisch bestens angebunden** – mit einer **Bushaltestelle direkt vor der Hauseinfahrt**sowie der **Autobahnauffahrt zur A9** in wenigen Minuten Entfernung. **Supermärkte, Ärzte, Schulen, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind bequem zu Fuß erreichbar.

Fazit: Eine **moderne, gepflegte Garçonnière** mit eigenem Eingang, Freifläche, Parkplatz und Gemeinschaftsgarten – **ideal für alle, die ruhig und hochwertig wohnen möchten.**

Jetzt anfragen & besichtigen – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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 <1.100m
Apotheke <550m
Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen

Schule <1.175m
Kindergarten <1.150m
Höhere Schule <2.900m

Nahversorgung

Supermarkt <600m
Bäckerei <2.625m
Einkaufszentrum <2.475m

Sonstige

Bank <100m
Geldautomat <1.950m
Post <2.400m
Polizei <1.850m

Verkehr

Bus <50m
Autobahnanschluss <3.775m
Bahnhof <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap