

Gut aufgeteilt & gepflegt: 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien & Parkplatz in Leoben



Wohnküche

Objektnummer: 7314/512

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaltenbrunner Straße 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Gesamtmiete	640,00 €
Kaltmiete (netto)	435,59 €
Kaltmiete	580,49 €
Betriebskosten:	144,90 €
USt.:	59,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Orlin Pavlov

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH
Kärntner Straße, 570b/5/9

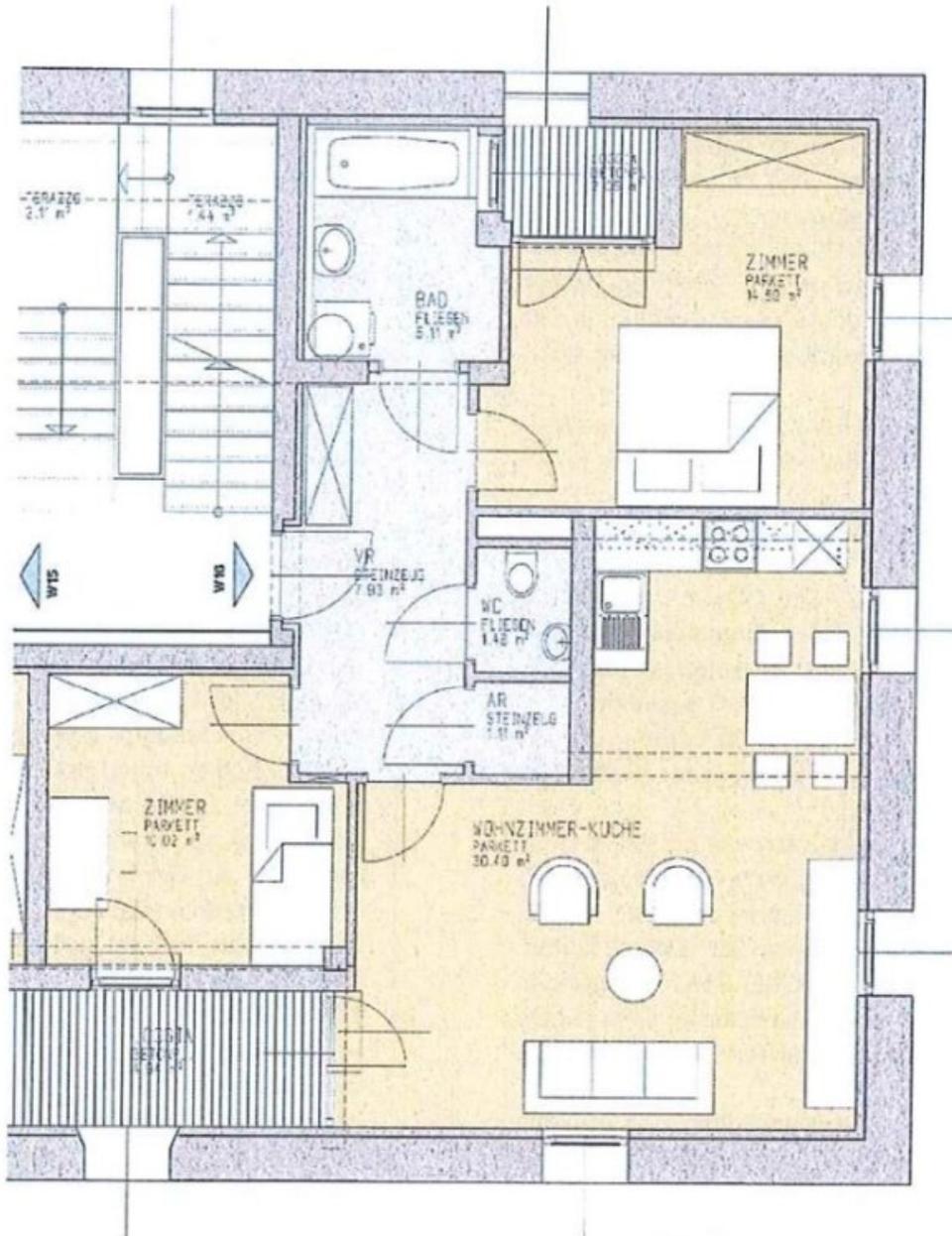




UMFASSENDE SANIERUNG

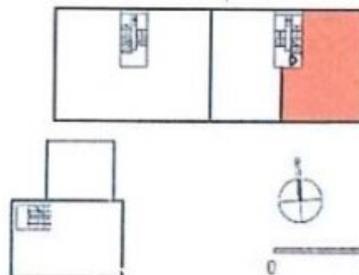
KALTENBRUNNERSTR. 45/47

8700 LEOBEN



1.OG

WOHNNUTZFL. 70.64 M²



WHG 16

ARCHITEKTURBÜRO BURGSTALLER-PAIER -SCHMIDTZEN Z. GMBH

AM KATZELBACH 5 8054 GRAZ

Objektbeschreibung

Diese ca. **70,64 m² große Mietwohnung** im **1. Obergeschoss** bietet eine **durchdachte Raumaufteilung**, eine **schöne, gepflegte Ausstattung** und gleich **zwei Loggien**, die für zusätzlichen Freiraum sorgen – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die ruhig und komfortabel wohnen möchten.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- ein **einladender Vorraum**,
- eine **große Wohnküche** mit Einbauküche,
- **zwei separate Schlafzimmer**,
- ein **modernes Badezimmer**,
- ein **separates WC**,
- sowie ein praktischer **Abstellraum**.

Besonders hervorzuheben sind die **zwei Loggien**, die von unterschiedlichen Zimmern aus zugänglich sind – perfekt für Frühstück an der Sonne, ein ruhiges Plätzchen zum Lesen oder einfach zum Abschalten im Freien.

Die vorhandene **Einbauküche** ist funktional und komplett ausgestattet – ideal für den sofortigen Einzug.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein **eigener Parkplatz**,
- sowie ein **Kellerabteil** – beides ist im Mietpreis bereits enthalten.

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und punktet mit **gut nutzbarem Wohnraum**, praktischer Aufteilung und einem angenehmen Wohnumfeld.

Fazit: Eine rundum solide Mietwohnung mit viel Platz, zwei Loggien, guter Ausstattung und hervorragender Alltagstauglichkeit – **jetzt besichtigen & wohlfühlen!**

PS: Aktuell befinden sich die Mieter mitten im Umzug und daher war es leider nicht möglich schönere oder aussagekräftigere Fotos zu machen. In den nächsten Tagen, wenn der Umzug beendet ist, folgen neue Fotos. Besichtigungen sind aber schon jetzt möglich.

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 <700m

Apotheke <750m

Krankenhaus <2.600m

Kinder & Schulen

Schule <775m

Universität <2.425m

Kindergarten <575m

Höhere Schule <2.575m

Nahversorgung

Supermarkt <700m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <2.375m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <700m

Polizei <1.625m

Verkehr

Bus <425m

Autobahnanschluss <2.125m

Bahnhof <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap