

**JETZT EINZIEHEN: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung  
mit großer Terrasse in Toplage**



**Objektnummer: 7772/1171**

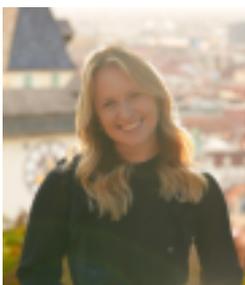
**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonhardstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.220,96 €
Kaltmiete (netto)	915,70 €
Kaltmiete	1.046,44 €
Betriebskosten:	120,95 €
Heizkosten:	51,08 €
USt.:	123,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Wippel**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz





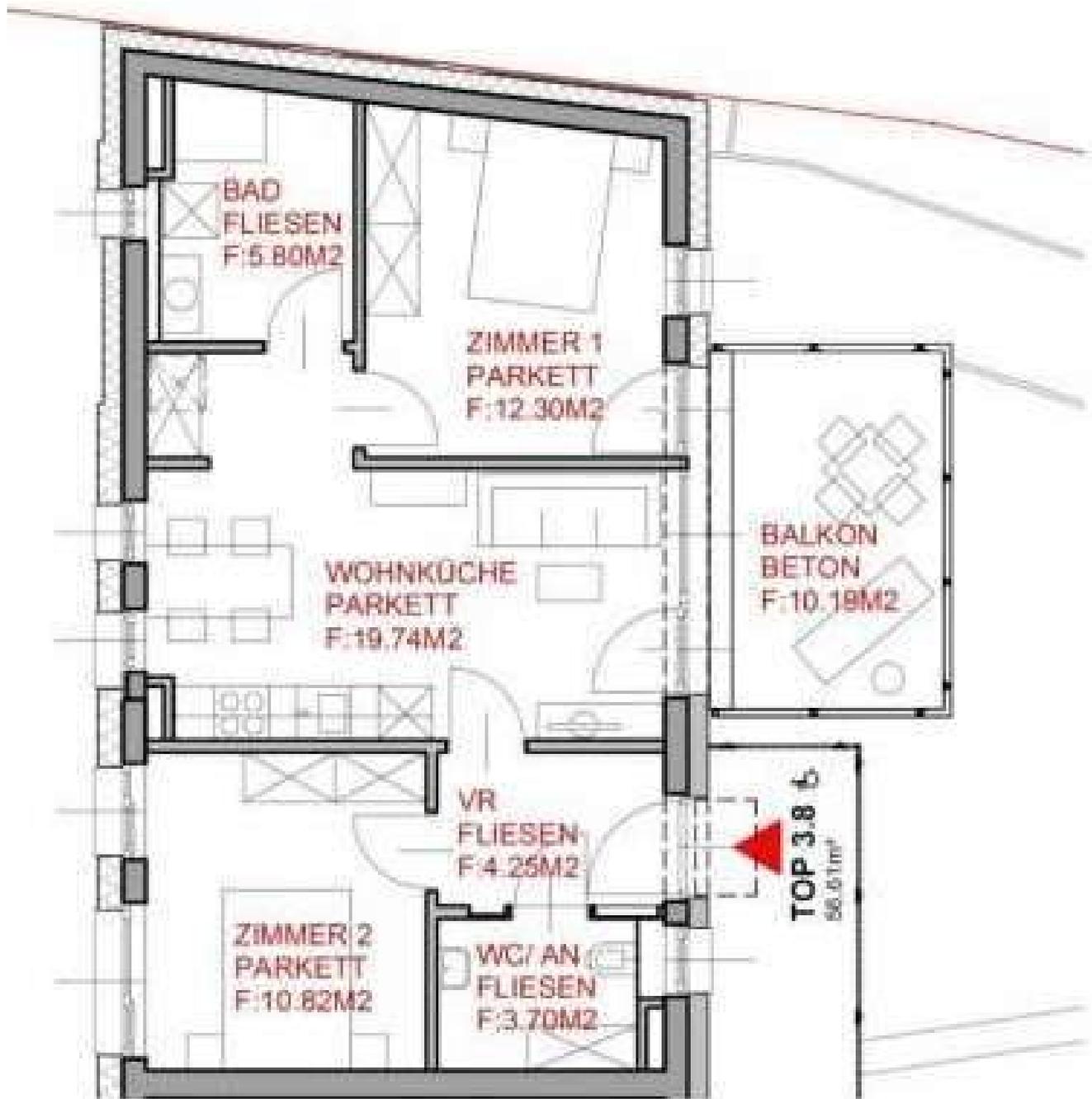












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine **lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung** mit rund **57 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im **3. Obergeschoss mit Lift** – gelegen in der begehrten **Leonhardstraße**, nahe LKH und Universität. Das Herzstück der Wohnung bildet die **offene Wohn-Ess-Küche** mit direktem **Zugang zur großen Terrasse bzw. zum Balkon**, ideal für entspannte Stunden im Freien.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- **Wohn-Ess-Küche** mit Zugang zur Terrasse
- **Zwei separate Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Fenster & Dusche**
- **Separates WC** (ebenfalls mit Fenster)
- Abstellnische mit **WM-Anschluss**

Die **Küche** ist komplett ausgestattet: **Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach** sowie Dunstabzug.

### Weitere Highlights:

- **Kellerabteil inkludiert**
- **Heller Grundriss** mit Fenstern in Bad & WC
- **Bezug ab Juni möglich**

- Befristete Vermietung auf **5 Jahre** mit **1 Jahr Kündigungsverzicht**, danach **3 Monate Kündigungsfrist**
- **Kaution: € 3.000,-**
- **Heizkosten werden verbrauchsabhängig verrechnet** (als Akonto in der Miete enthalten)

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage** im beliebten **Bezirk Sankt Leonhard**, nur wenige Gehminuten von der **TU**, dem **LKH**, dem **Stadtspark** sowie der **Innenstadt** entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés sind in unmittelbarer Nähe.

**Interesse geweckt?** Schreiben Sie uns gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap