

**SEHR ZENTRALE LAGE AM STADTPARK I \*AB 01.07.\* I  
XL-TERRASSE I TOP-KÜCHE I SEHR HELL & RUHIG I  
BADEWANNE I WG TAUGLICH I MODERN SANIERT I  
LICHTDURCHFLUTET I**



**Objektnummer: 37957**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

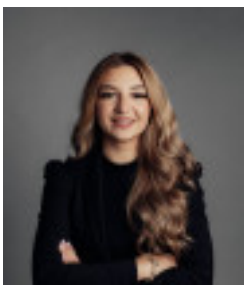
|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Sauraugasse 4                     |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8700 Leoben                       |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 92,83 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3,50                              |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 141,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,12                            |
| Gesamtmiete                   | 1.137,98 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 679,87 €                          |
| Kaltmiete                     | 856,27 €                          |
| Betriebskosten:               | 176,40 €                          |
| Heizkosten:                   | 163,40 €                          |
| USt.:                         | 118,31 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                   |

Gesamtmiete inkl. BK, HK & USt

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

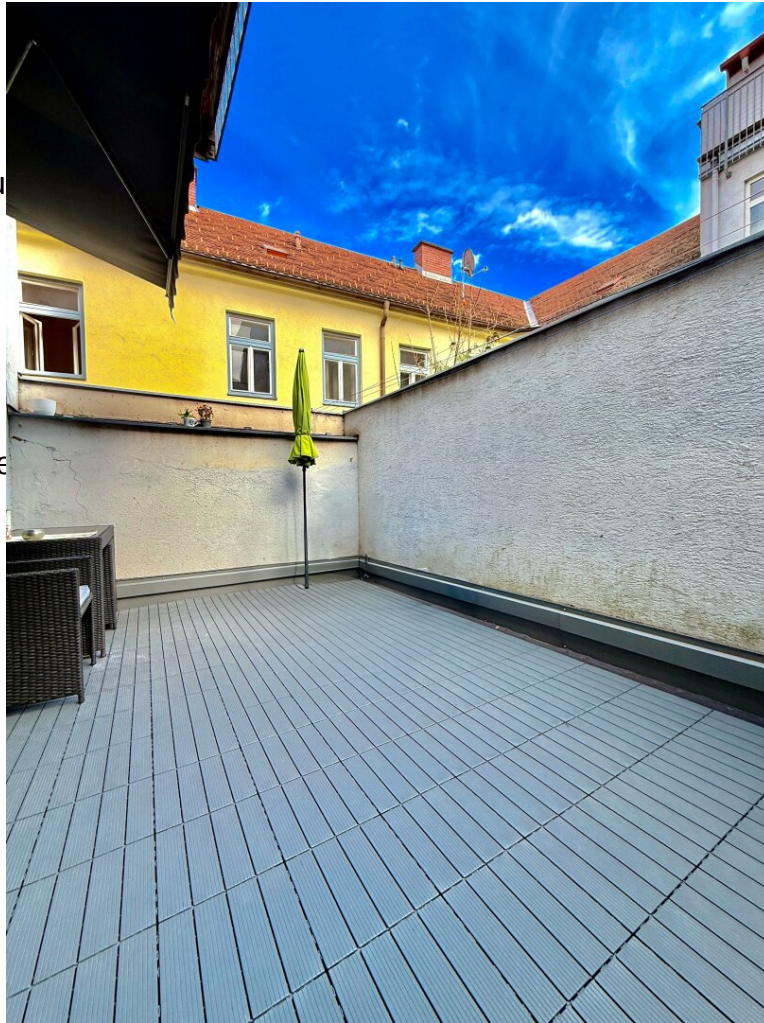


**Lucija Klepic**

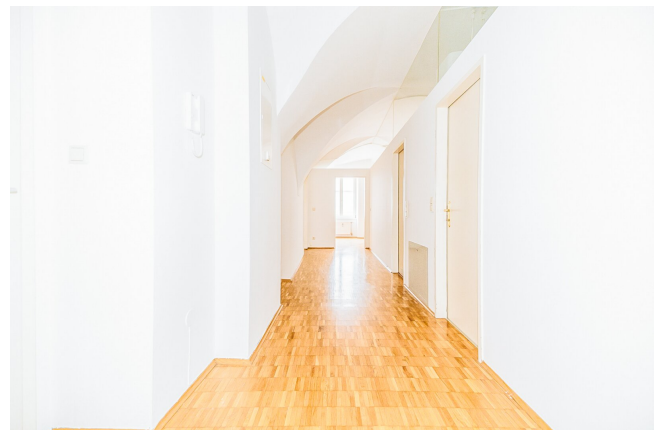
Projekt Wohnen Grün  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

T +436641040978  
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

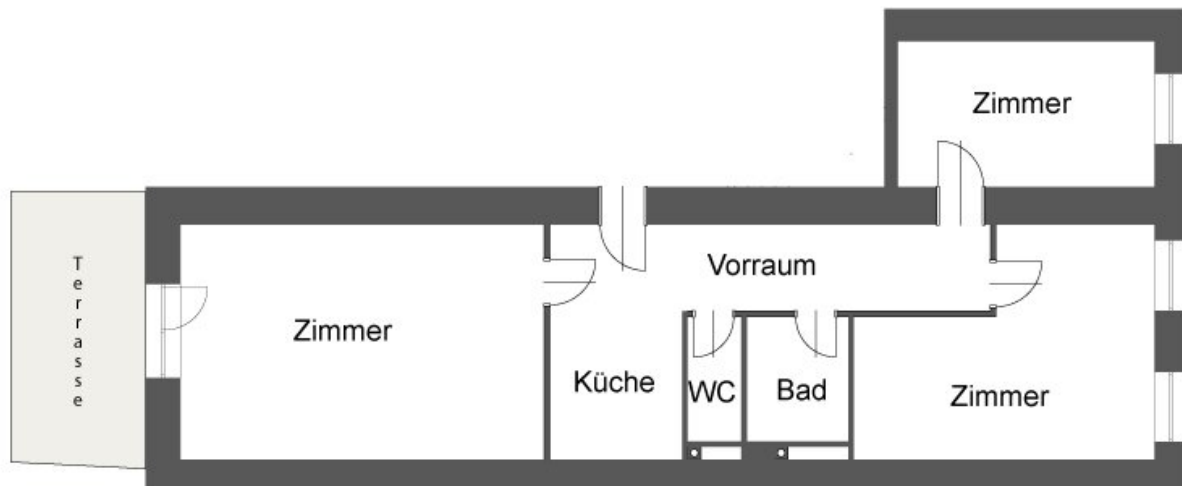


termin zur









## Objektbeschreibung

**Traumwohnung mit Südterrasse – 3 getrennt begehbare Zimmer, Toplage zwischen Stadtpark & Hauptplatz ab 1.Juli bezugsfertig;**

Willkommen in dieser außergewöhnlich schönen Mietwohnung im Herzen von Leoben! Diese Immobilie vereint alles, was das Herz begehrt: eine ruhige, zentrale Lage direkt zwischen Stadtpark und Hauptplatz, 3 getrennt begehbare Zimmer, eine großzügige südlich ausgerichtete Terrasse und eine hochwertige Ausstattung. Ideal für Familien, Pärchen, WGs oder Singles, die das gewisse Extra suchen.

- **Exklusive Lage im Zentrum von Leoben**

Nur wenige Schritte trennen Sie vom Hauptplatz und dem idyllischen Stadtpark – hier wohnen Sie urban und grün zugleich!

- **92,84 m<sup>2</sup> perfekt genutzte Wohnfläche**

Die durchdachte Raumaufteilung bietet drei getrennt begehbare Zimmer, eine separate Küche, ein Bad, ein separates WC und einen großzügigen Vorraum mit Stauraummöglichkeit.

- **Große Südterrasse für Ihre Auszeit im Freien**

Die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für Loungemöbel, Hängematte, Grillabende oder ein gemütliches Frühstück in der Sonne – ein echtes Outdoor-Highlight mitten in der Stadt!

- **3 individuell nutzbare Zimmer**

Ob Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office – hier können Sie Ihrer Gestaltungslust freien Lauf lassen. Ideal auch für eine WG!

- **Moderne, separate Küche mit Essbereich**

Die voll ausgestattete Küche (inkl. Kühlschrank, Gefrierschrank, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und viel Stauraum) ist nicht nur praktisch, sondern auch ein echter Blickfang mit schönem Kontrast zur charmanten Altbauarchitektur.

- **Helles Tageslichtbad mit Wanne & WM-Anschluss**

Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank sowie Waschmaschinenanschluss. Die Toilette befindet sich separat direkt daneben.

- **Lichtdurchflutete Räume mit Parkettboden**

Große Fensterflächen sorgen für ganztägig natürliches Licht, und der gepflegte Parkettboden unterstreicht das warme Wohngefühl dieser stilvollen Wohnung.

- **Haustiere willkommen & sofort besichtigen**

Vierbeiner sind in dieser Wohnung ausdrücklich erlaubt – so fühlt sich auch Ihr Haustier schnell wie zuhause. Die Wohnung ist ab **1. Juli** verfügbar, kann aber **ab sofort besichtigt** werden!

### **Ihr neues Zuhause im Detail:**

Diese **hochwertige Mietwohnung** im ersten Stock einer gepflegten Wohnanlage in der **Sauraugasse 4** überzeugt mit **92,84 m² Wohnfläche**, durchdachtem Grundriss und einer **großzügigen, sonnigen Terrasse**. Der **einladende Vorraum** mit viel Platz für Garderobe und Stauraum bildet das Zentrum der Wohnung. Von hier aus sind **alle drei Zimmer separat begehbar** – ein absolutes Plus für WGs oder Familien mit Kindern.

Die Küche ist voll ausgestattet, hell gestaltet und bietet Platz für einen kleinen Essbereich. Das Badezimmer ist gepflegt, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet – die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Highlight ist zweifelsohne die **südlich ausgerichtete Terrasse**, die von einem der drei Zimmer aus begehbar ist. Sie bietet Raum für sonnige Nachmittage, entspannte Stunden mit Freunden oder einfach als Rückzugsort mitten in der Stadt.

**Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Die Gesamtmiete inkludiert bereits die Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer**, lediglich der Strom ist separat zu bezahlen.

**Bezugsbereit ab 1. Juli**, aber schon jetzt **zur Besichtigung verfügbar** – sichern Sie sich dieses Wohnjuwel rechtzeitig!

**Kontaktieren Sie uns jetzt für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!**

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 <150m

Apotheke <150m

Krankenhaus <825m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <525m

Universität <350m

Höhere Schule <525m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <275m

#### **Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <100m

Polizei <375m

#### **Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <2.225m

Bahnhof <900m

Flughafen <9.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap