

**1 MONAT MIETFREI I AB SOFORT I XL-TERRASSE I  
TOP-KÜCHE I SEHR HELL & RUHIG I BADEWANNE I WG  
TAUGLICH I MODERN SANIERT I LICHTDURCHFLUTET I  
SEHR ZENTRALE LAGE AM STADTPARK I**



**Objektnummer: 38016**

**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:	92,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 141,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Gesamtmiete	1.099,80 €
Kaltmiete (netto)	679,88 €
Kaltmiete	836,18 €
Betriebskosten:	156,30 €
Heizkosten:	150,00 €
USt.:	113,62 €

## Infos zu Preis:

Gesamtmiete inkl. BK, HK & USt

## Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



**Sabina Maitz**

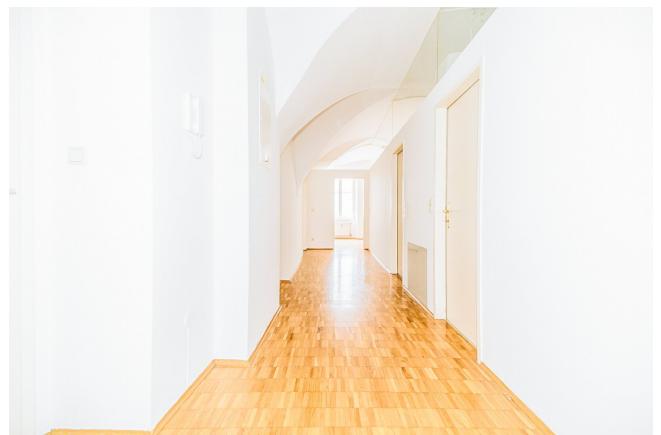
Projekt Wohnen Gruppe  
Klosterwiesgasse 4  
8010 Graz

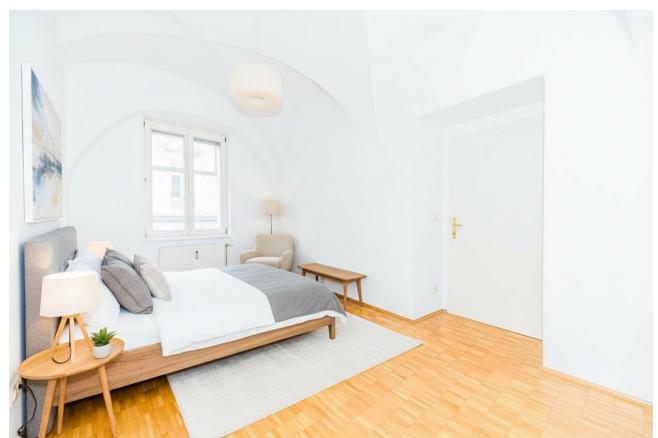
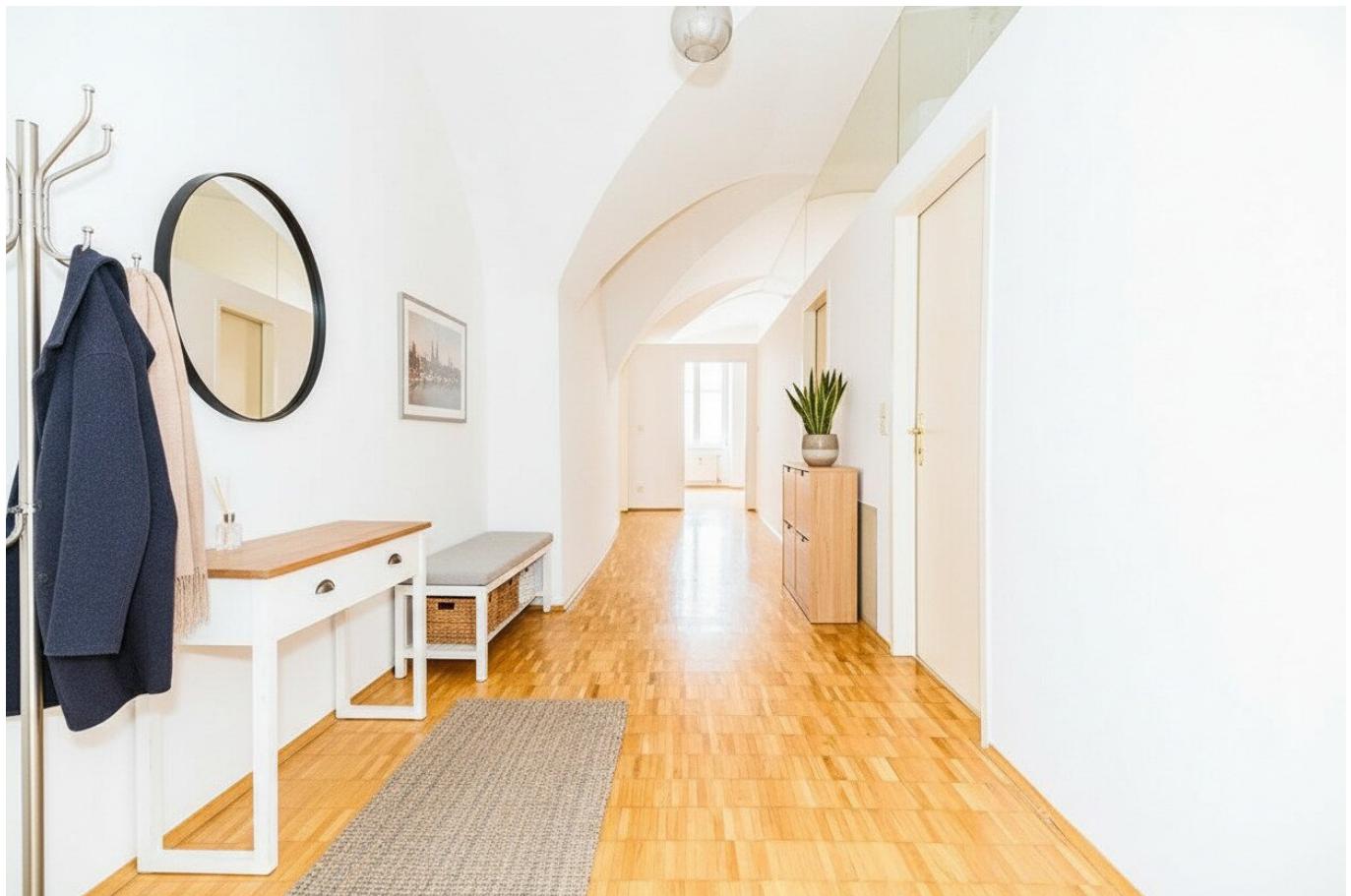
T 0316850850  
H +43 664 427 00 57

Gerne stehe ich Ihnen zur  
Verfügung.

ermin zur

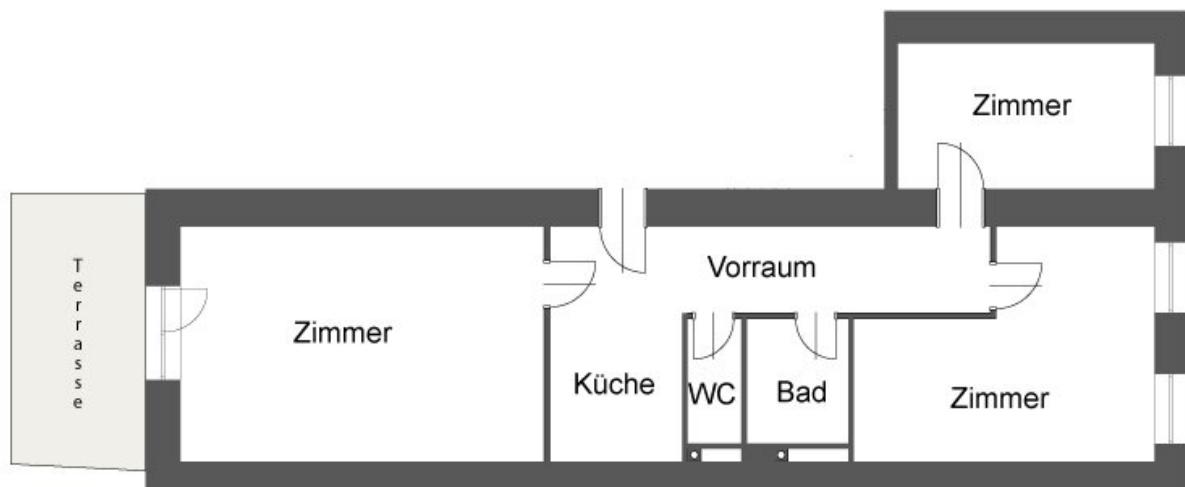












  
PROJEKT WOHNEN

Sauraugasse 4 / Top 2

# Objektbeschreibung

**Jetzt einziehen & im ersten Monat gratis wohnen! Traumwohnung mit Südterrasse im Zentrum von Leoben**

**Exklusiv, sonnig und sofort verfügbar – 1. Monat mietfrei!**

Starten Sie jetzt sorgenfrei in Ihr neues Zuhause: Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage von Leoben ist ab sofort bezugsbereit – und das Beste: Der erste Monat ist für Sie komplett mietfrei! Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich ohne finanziellen Druck in Ruhe einzurichten.

- 1. Monat gratis – jetzt sparen & entspannt einziehen!**

Sie zahlen erst ab dem zweiten Monat – ideal für alle, die mit einem guten Gefühl und voller Vorfreude in einen neuen Lebensabschnitt starten wollen.

- Toplage mitten in Leoben – zwischen Hauptplatz & Stadtpark**

Urbanes Lebensgefühl trifft auf grüne Erholung: Genießen Sie die Nähe zu Einkauf, Kultur, Gastronomie und Natur – alles direkt vor Ihrer Haustür.

- Großzügige 92,84 m<sup>2</sup> mit perfektem Grundriss**

Drei getrennt begehbar Zimmer, ein großer Vorräum, separate Küche, Bad & WC – ideal für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften.

- Südterrasse**

Genießen Sie Ihre Freizeit auf der sonnigen Terrasse – perfekt für Kaffee am Morgen, Grillabende oder einfach entspannte Momente im Freien.

- Separate, voll ausgestattete Küche**

Die moderne Küche ist mit **Ceranfeld, Backrohr, Kühlschrank, Geschirrspüler** u. v. m. ausgestattet – praktisch, stilvoll und mit Platz zum Genießen.

- **Helles Bad & separates WC – mit Tageslicht & Komfort**

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss – die Toilette ist separat begehbar.

- **Haustiere willkommen – Ihr neues Zuhause für Mensch & Tier**

Hier dürfen sich auch Ihre vierbeinigen Freunde rundum wohlfühlen – Haustiere sind ausdrücklich erlaubt!

## **Wohnen mit Stil, Raum & Sonne – in der Sauraugasse 4, Leoben**

Diese stilvolle Wohnung im ersten Stock einer gepflegten Wohnanlage besticht durch ihre durchdachte Aufteilung, viel natürliches Licht und die einmalige Südterrasse. Drei vollständig getrennt begehbar Zimmer bieten Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit – ob für Familie, Home-Office oder WG.

Ein heller Vorraum empfängt Sie mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Die separate Küche ist modern ausgestattet. Das Badezimmer überzeugt mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, das WC ist angenehm separat begehbar.

Das absolute Highlight: die große Terrasse mit Süd-Ausrichtung – ein Outdoor-Refugium mitten in der Stadt!

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, der gepflegte Parkettboden und die großen Fenster verleihen dem Zuhause eine warme, wohnliche Atmosphäre. Die Gesamtmiete beinhaltet bereits alle Betriebs- und Heizkosten, nur der Strom ist separat zu bezahlen.

**Jetzt besichtigen & gratis starten – Ihr neuer Wohntraum wartet!**

Zögern Sie nicht – **diese besondere Wohnung ist ab sofort verfügbar, das erste Monat für Sie mietfrei.** Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen

uns, Ihnen dieses Schmuckstück im Herzen von Leoben 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