

**Gemütliche Erdgeschoßwohnung mit Garten in Leitring –  
Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 1958/76**

**Eine Immobilie von Hausverwaltung und Immobilienmakler  
Purkarthofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr.-Erwin-Schrödinger-Gasse 2+4
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8435 Leitring
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	72,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	281,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.383,40 €
Kaltmiete (netto)	1.020,00 €
Kaltmiete	1.167,18 €
Betriebskosten:	139,15 €
Heizkosten:	82,24 €
USt.:	133,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Sheila Mirzapour

Hausverwaltung und Immobilienmakler Purkarthofer GmbH  
Sporgasse 29  
8010 Graz

T +43316828883  
H +436508288833





# Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen in ruhiger Lage mit großem Garten

Dieses Mehrfamilienwohnhaus mit nur 4 Wohneinheiten wurde 2024 in Ziegelmassivbauweise errichtet und vereint klassische Stilelemente mit moderner Technik. Die hochwertige Ausstattung und die 2,80 m Raumhöhe sorgen für modernen Komfort in zeitlosem Design. Das durchdachte Raumkonzept ermöglicht ein geräumiges Wohngefühl. Stilvolle Lampen wurden bereits von den Eigentümern zur Verfügung gestellt, die hochwertige Küche mit Boschgeräten lässt keine Wünsche offen und eine Klimaanlage ist ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird die Anlage mittels Fernwärme über die Fußbodenheizung. Darüber hinaus gibt es eine Gegensprechanlage, einen Kellerersatzraum, sowie 1 Carportabstellplatz und einen 1 Freistellabstellplatz. Die großzügige, vollständig überdachte Terrasse sowie der Garten geben Raum für Entspannung im Freien und sorgen für ländliche Lebensqualität.

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 <325m

Apotheke <1.075m

Krankenhaus <1.075m

### Kinder & Schulen

Schule <900m

Kindergarten <375m

Höhere Schule <1.775m

### Nahversorgung

Supermarkt <950m

Bäckerei <1.650m

Einkaufszentrum <1.450m

### Sonstige

Bank <1.075m

Geldautomat <1.300m

Post <1.350m  
Polizei <1.025m

**Verkehr**

Bus <200m  
Autobahnanschluss <3.075m  
Bahnhof <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap