

**FUßE VOM RUCKERLBERG I DIREKT AM
LEONHARDBACH I LKH NÄHE I SÜD-TERRASSE I
SACKSTRASSE I ABSOLUTE RUHELAGE I MODERNER
GRUNDRISS I EXKLUSIVER NEUBAU I AB 01.01.2026
VERFÜGBAR I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38219

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Leonhardbach 12c
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,06 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	600,00 €
Kaltmiete (netto)	430,51 €
Kaltmiete	600,00 €
Betriebskosten:	169,49 €
Infos zu Preis:	

Zuzüglich Heizkosten: 71,72 EUR brutto

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

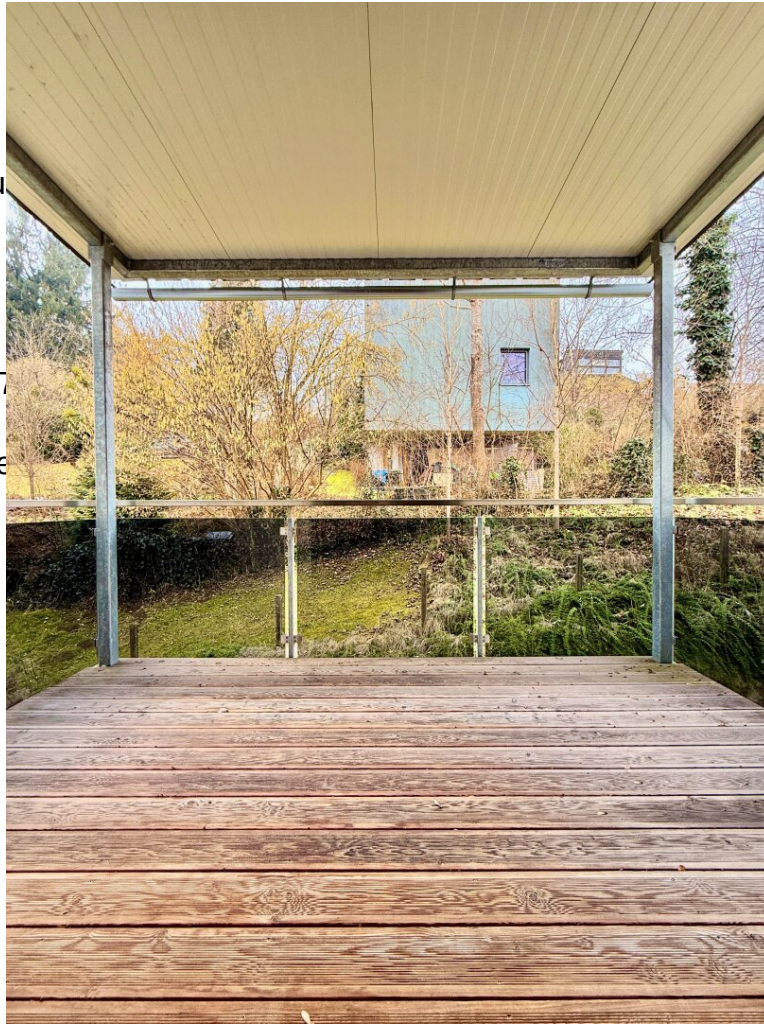


Sabina Maitz

Projekt Wohnen Grün
Klosterwiesgasse 4
8010 Graz

T 0316850850
H +43 664 427 00 57

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

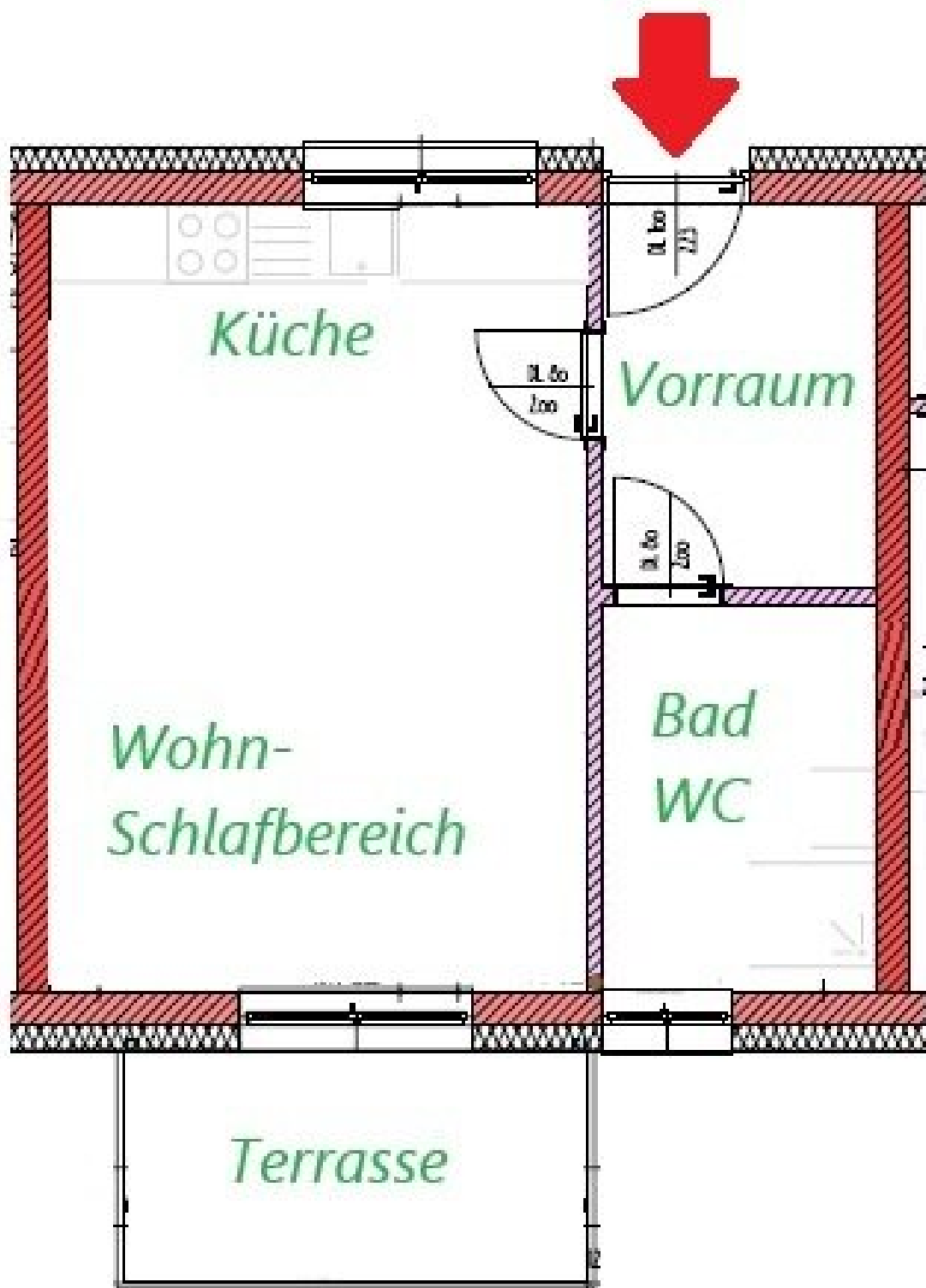












Objektbeschreibung

Exklusive Mietwohnung am Leonhardbach – stilvoll, ruhig & mit sonniger Terrasse – verfügbar ab 01.01.2026

Ihr neues Zuhause in Bestlage – perfekt für Singles oder Paare, die urbanen Komfort und Ruhe schätzen.

Diese lichtdurchflutete Mietwohnung befindet sich in der begehrten Adresse Am Leonhardbach 12c, einer der exklusivsten Wohngegenden von Graz. Eingebettet in einen modernen Neubau aus dem Jahr 2017, bietet diese Wohnung ein stilvolles Ambiente, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage – nur wenige Minuten von Universität, LKH und Stadtpark entfernt.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Toplage in Graz-Leonhard:** Zentrale, aber ruhige Wohngegend mit perfekter Anbindung und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe.
- **Optimal geschnittene 38,07 m² Wohnfläche:** Vorraum, offener Wohn- und Schlafbereich, voll ausgestattete Einbauküche, modernes Badezimmer mit WC und eine überdachte Terrasse.
- **Südlich ausgerichtete Terrasse:** Rund 6,5 m² Freifläche mit Blick ins Grüne – ideal für Kaffee am Morgen, Entspannung oder ruhige Lesestunden.
- **Moderne Einbauküche inklusive:** Mit Kühlschrank, Gefrierfach, Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug und Spüle – durchdacht und stilvoll integriert.
- **Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung:** Bodengleiche Dusche, Waschbecken, Spiegel, Toilette, Waschmaschinenanschluss und ein Fenster für natürliches Licht und gute Belüftung.
- **Exklusives Wohnambiente:** Edler Parkettboden, moderne Fliesen, Glastüren,

energieeffiziente Fernwärme und Fußbodenheizung für angenehme Wärme das ganze Jahr.

- **Kellerabteil:** Für zusätzlichen Stauraum steht ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung.

Modernes Wohnen in Toplage – Am Leonhardbach 12c

Schon beim Betreten der Wohnung überzeugt der großzügige Vorraum mit elegantem Fliesenboden und ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Der offene Wohn- und Schlafbereich besticht durch Tageslicht, hochwertigen Parkettboden und klare Linien. Die integrierte Designküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und erfüllt höchste Ansprüche an Stil und Funktionalität.

Ein absolutes Highlight ist die überdachte, südseitige Terrasse, die vom Wohnbereich aus zugänglich ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Badezimmer ist hell, funktional und geschmackvoll eingerichtet – mit bodenebener Dusche, Fenster, Waschmaschinenanschluss und WC.

Ein praktisches Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet Ihnen nützlichen Stauraum.

Verfügbar ab 01.01.2026 – jetzt schon Besichtigung sichern!

Diese Mietwohnung ist ideal für all jene, die ein hochwertiges Zuhause in ruhiger, zentraler Lage suchen – sei es als Rückzugsort für Singles oder als stilvolles Zuhause für Paare.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und die Möglichkeit, Ihnen diese besondere Wohnung 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 <50m

Apotheke <375m

Klinik <375m

Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <225m

Universität <550m

Höhere Schule <2.025m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <425m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <325m

Straßenbahn <325m

Autobahnanschluss <4.825m

Bahnhof <2.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap