

**AB SOFORT VERFÜGBAR I INSELKÜCHE I TERRASSE I
PARKNÄHE I TOPLAGE I LICHTDURCHFLUTET I
PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38382

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Glacis 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,18 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	934,74 €
Kaltmiete (netto)	571,63 €
Kaltmiete	716,93 €
Betriebskosten:	145,30 €
Heizkosten:	121,77 €
USt.:	96,04 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und Heizkosten Strom ist extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



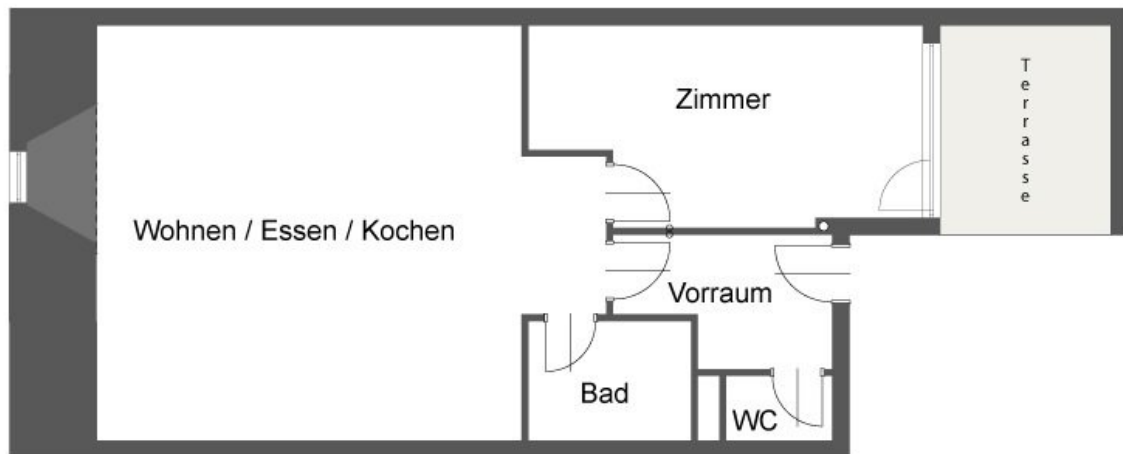






PROJEKT WOHNEN

BEWUSST VISIONÄR



Objektbeschreibung

Exklusive Wohnung am Stadtpark – 2-Zimmer-Traum mit großer Terrasse, moderner Inselküche & Toplage in Leoben!

- **Toplage am Glacis**

Zentrale, ruhige Lage direkt am beliebten Stadtpark von Leoben – ideal zum Spazieren, Entspannen und Leben mitten im Grünen.

- **Großzügige 69,19 m² Wohnfläche mit perfekter Raumaufteilung**

Zwei optimal geschnittene Zimmer, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offener Gestaltung und klarer Trennung der Schlafzonen.

- **Moderne Küche mit Kochinsel**

Die voll ausgestattete Einbauküche mit Kochinsel ist das Herzstück der Wohnung – ausgestattet mit Kühlschrank, Gefrierfach, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Spüle und Geschirrspüler in elegantem Hell-/Dunkelgrau.

- **Große Terrasse für Sonnenstunden**

Vom Schlafzimmer aus begehbar – die großzügige, ruhige Terrasse lädt zum Verweilen, Frühstücken oder Entspannen im Freien ein.

- **Helles Wohnambiente mit Laminatboden**

Hochwertige Böden in Holzoptik und große Fensterflächen schaffen ein freundliches, warmes Raumgefühl.

- **Badezimmer & WC getrennt begehbar**

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet – die Toilette befindet sich separat und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

- **Ruhige, gepflegte Wohnanlage mit Fernwärme**

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Gebäudes. Die Beheizung erfolgt effizient und umweltfreundlich über Fernwärme.

Ihr neues Zuhause am Glacis – Leben, wo Leoben am schönsten ist!

Willkommen in Top 11 – einer charmanten 2-Zimmer-Wohnung mit 69,19 m² Wohnfläche, gelegen in einer der begehrtesten Lagen von Leoben. Direkt am Glacis, umgeben von Grün, erwartet Sie eine helle, ruhig gelegene Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung.

Nach dem Betreten empfängt Sie ein Vorraum mit Platz für Ihre Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in die separate Toilette sowie das gepflegte Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Inselküche. Der angrenzende Schlafbereich führt direkt auf die ruhige, großzügige Terrasse – Ihr privates Plätzchen im Grünen.

Die gesamte Wohnung ist mit gepflegtem Laminatboden ausgestattet und durch große Fenster wunderbar lichtdurchflutet. Der Zustand ist sehr gut – einziehen und wohlfühlen!

Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme – komfortabel, zuverlässig und nachhaltig.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren 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 <850m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <500m

Universität <375m

Höhere Schule <550m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <300m

Sonstige

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <125m

Polizei <400m

Verkehr

Bus <75m

Autobahnanschluss <2.225m

Bahnhof <925m

Flughafen <9.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap