

**Luxuriöse Altbauwohnung mit großer Wohnküche,
möbliertem Schrankraum & sonnigem Eckbalkon im
Kremplhof - Leoben Josefee**



Objektnummer: 6349/1612

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	148,57 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.899,82 €
Kaltmiete (netto)	1.144,00 €
Kaltmiete	1.422,99 €
Betriebskosten:	278,99 €
Heizkosten:	274,61 €
USt.:	202,22 €
Provisionsangabe:	

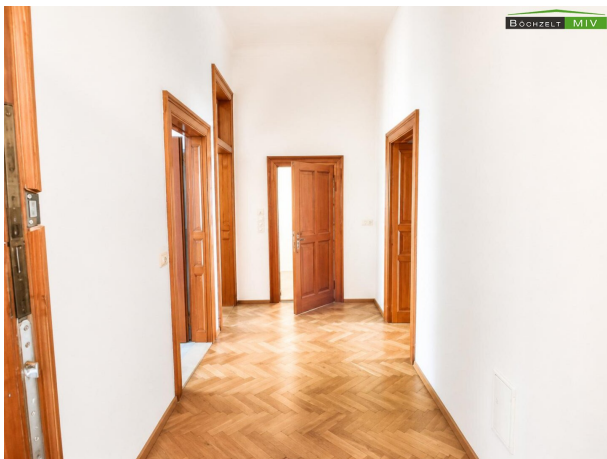
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

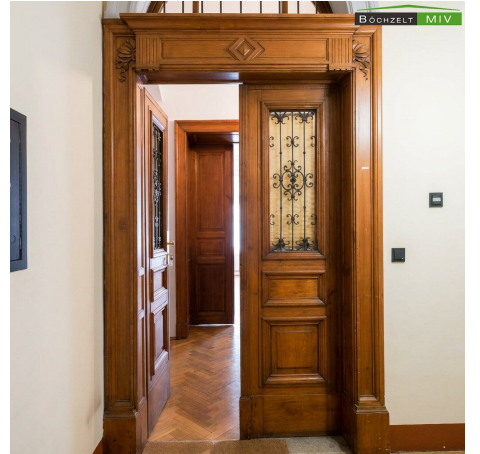
Ihr Ansprechpartner



Böchzelt Immobilien GmbH

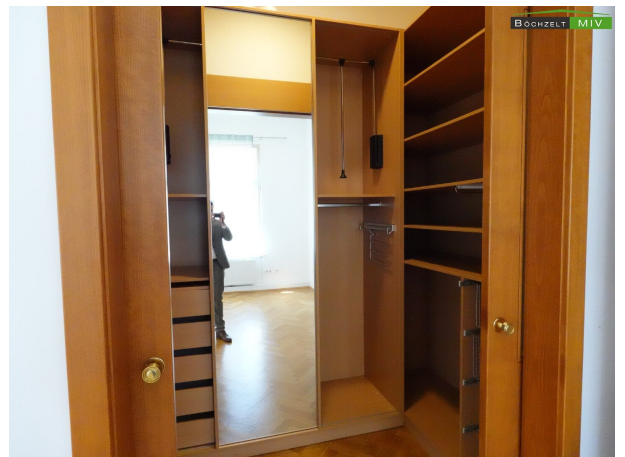
Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

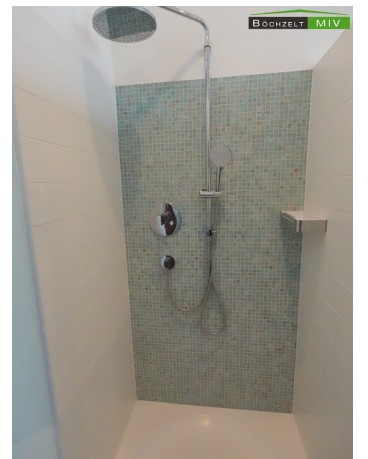














Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Leoben, im beliebten Kremplhof in der Josefee, kommt diese **außergewöhnlich großzügige und luxuriös ausgestattete Altbauwohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **148,57 m²** zur Vermietung. Die Kombination aus klassischer Altbauarchitektur mit hohen Räumen und moderner Ausstattung macht dieses Objekt zu einer Rarität am Leobener Mietmarkt und eignet sich sowohl für anspruchsvolles Wohnen als auch ideal als **Wohngemeinschaft**.

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Altbaus und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt **5 separaten Zimmern**, einer großen, möblierten Küche, einem eigenen Schrankraum sowie einem **sonnigen, großzügigen Eckbalkon** in Richtung **Innenhof**.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen **geräumigen Vorraum**, der als zentraler Verteiler zu allen Haupträumen der Wohnung fungiert. Von hier aus sind die meisten Zimmer getrennt begehbar, was die Wohnung sowohl für Familien als auch für eine WG besonders attraktiv macht, da viel **Privatsphäre** gewährleistet ist.

Die **große, möblierte Küche** ist ein zentrales Highlight der Wohnung. Sie bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Essbereich und lädt als kommunikativer Treffpunkt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Die Einbauküche ist funktional und hochwertig ausgestattet, wodurch ein **sofortiger Einzug ohne großen zusätzlichen Investitionsbedarf** möglich ist.

Die Wohnung verfügt über **fünf gut geschnittene Zimmer**, die als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Wohnzimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Durch die Altbauarchitektur mit hohen Decken und großen Fensterflächen wirken die Räume besonders großzügig und hell. Die Raumstruktur erlaubt sowohl eine klassische Familiennutzung als auch die optimale Nutzung als Studenten- oder Berufstätigen-WG.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der **möblierte Schrankraum**, der zusätzliche Staufläche bietet und für eine perfekte Organisation von Kleidung und Wäsche sorgt. Ergänzend dazu steht ein eigener **Abstellraum** zur Verfügung, der ideal für Haushaltsgeräte, Vorräte oder weitere Utensilien genutzt werden kann.

Das **Badezimmer** präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand und ist komfortabel ausgestattet. Es verfügt sowohl über eine **Dusche** als auch eine **Badewanne**, ein **Doppelwaschbecken** sowie ein **Fenster**, das für natürliche Belichtung und gute Belüftung sorgt. Die Ausstattung erlaubt sowohl die schnelle Morgendusche als auch entspannende Badestunden am Abend. Die **Toilette ist separat** vom Badezimmer angeordnet, was den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich erhöht und insbesondere bei Mehrpersonenhaushalten sehr praktisch ist.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der **große, sonnige Eckbalkon**, der zusätzlichen Freiraum im Freien bietet. Hier lässt sich der Blick in den Innenhofbereich bzw. die Umgebung genießen, und es entsteht eine erweiterte Wohnzone im Freien, die sich ideal zum Entspannen, Lesen oder für ein gemeinsames Frühstück im Freien anbietet.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum für selten genutzte Gegenstände oder Sportgeräte bietet. Die Wohnung wird mittels **Fernwärme** beheizt, was eine moderne, komfortable und vergleichsweise effiziente Heizlösung darstellt. Die Wärmeverteilung erfolgt zentral, wodurch ein angenehmes Raumklima geschaffen wird. Die Altbaukonstruktion mit massiven Wänden sorgt in Verbindung mit der zentralen Heizanlage für ein behagliches Wohngefühl.

In der Wohnung sind **Anschlüsse für Satelliten-TV** vorhanden, wodurch ein zeitgemäßes Medienangebot sichergestellt ist. Die Böden entsprechen dem gepflegten Altbaucharakter und unterstreichen den **repräsentativen, hochwertigen Gesamteindruck** der Wohnung.

Die **Einbauküche** ist vollständig möbliert und mit den wesentlichen Geräten ausgestattet. Der **Schrankraum** ist möbliert und auf effiziente Stauraumnutzung ausgelegt. Auch im Badezimmer sind entsprechende **Badmöbel** vorhanden, sodass ein Einzug mit relativ geringem zusätzlichem Möblierungsaufwand möglich ist.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem **gepflegten Zustand** und vermittelt durch die Kombination von Altbau-Charme, großzügigen Raumhöhen und moderner Ausstattung ein sehr hochwertiges und gleichzeitig wohnliches Ambiente.

Diese Wohnung vereint **zentrale Innenstadtlage, großzügige Altbauarchitektur** und **luxuriöse Ausstattung** auf beeindruckende Weise. Die fünf separat begehbaren Zimmer, der große Eckbalkon, die voll ausgestattete Wohnküche, der möblierte Schrankraum sowie das komfortable Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken bieten ein Wohnniveau, das im Leobener Mietmarkt nur selten zu finden ist.

Durch die unmittelbare Nähe zur Montanuniversität, zum Hauptplatz, zum LCS und zur kompletten Infrastruktur eignet sich die Wohnung ideal für **Studierende, Berufstätige, Wohngemeinschaften** oder auch als großzügige Stadtwohnung für Personen mit hohem Platz- und Qualitätsanspruch. Die Kombination aus **repräsentativem Altbauflair** und **funktionaler, moderner Nutzung** macht dieses Objekt zu einer klaren Empfehlung für alle, die eine besondere Mietwohnung in Leoben suchen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- ca. **148,57 m²** großzügige Altbau-Wohnfläche

- **2. Obergeschoss** im historischen Kremplhof in der Josefee
- **5 separat begehbare Zimmer** - ideal für Familien oder WG
- **großer Vorraum** als zentraler Verteiler
- **geräumige, möblierte Einbauküche** mit Platz für Essbereich
- **möblierter Schrankraum** mit viel Stauraum
- zusätzlich **zwei Abstellräume** in der Wohnung
- **Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster**
- **separates WC**
- **großer, sonniger Eckbalkon** als erweiterter Wohnbereich im Freien
- **Kellerabteil** als zusätzlicher Stauraum
- **Fernwärmeheizung** - komfortabel und effizient
- gepflegter **Altbau** mit hohen Räumen und großzügigem Flair
- **Toplage** nahe Hauptplatz, LCS und Montanuniversität
- **hervorragende Infrastruktur:** Ärzte, Apotheke, Supermarkt, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten
- **monatliche Gesamtbelastung inkl. Heizkostenkonto:** 1.899,82 €

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

Hat diese außergewöhnliche Altbauwohnung Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich am besten persönlich bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap