1. MONAT MIETFREI I WOHNEN AM PARKRAND I BALKON I WG-TAUGLICH I RUHIG I BADEWANNE I AB SOFORT I PROJEKT WOHNEN I



Objektnummer: 38435

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:	85,80 m²
Nutzfläche:	85,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 141,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Gesamtmiete	1.055,96 €
Kaltmiete (netto)	615,00 €
Kaltmiete	795,20 €
Betriebskosten:	180,20 €
Heizkosten:	151,03 €
USt.:	109,73 €

Infos zu Preis:

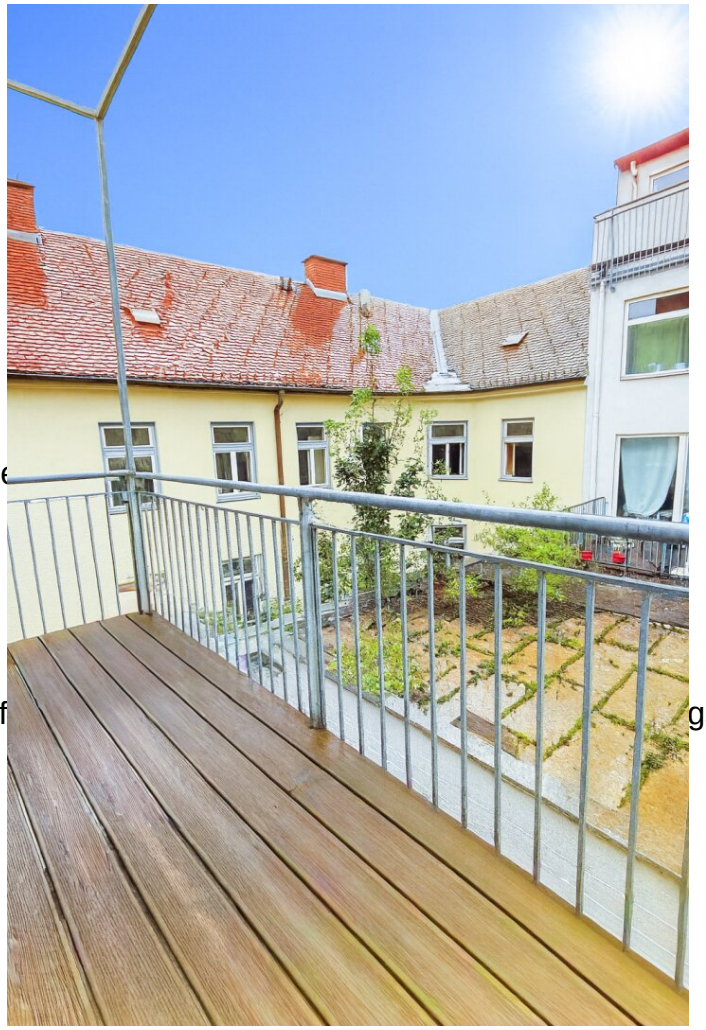
Gesamtmiete inkl. BK, HK & USt

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





Sinan Bajramovic

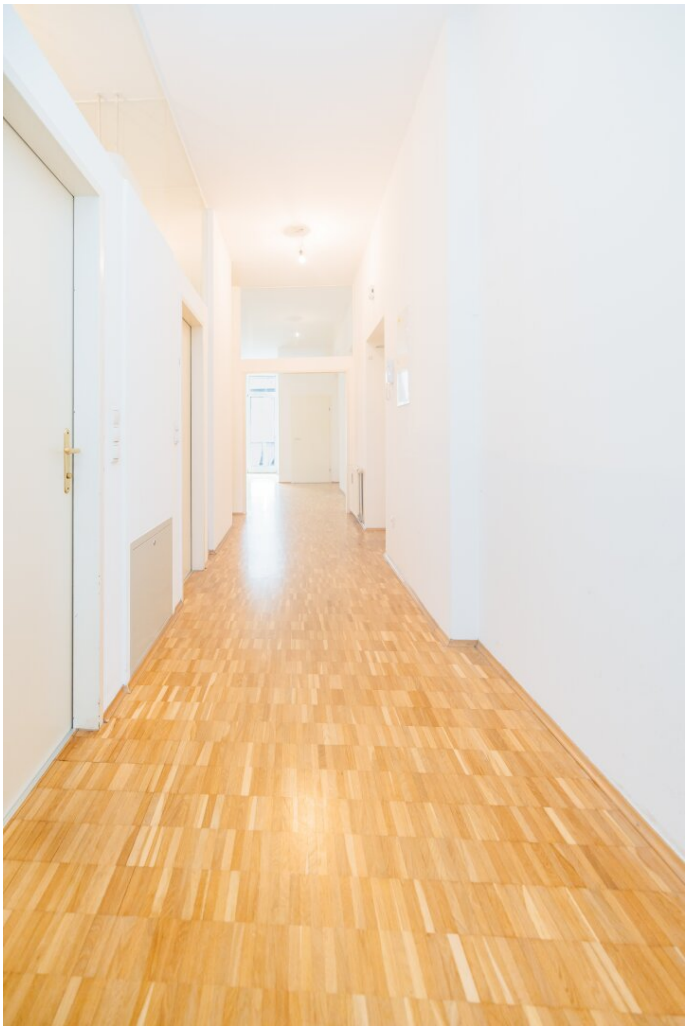
Projekt Wohnen Gruppe
Neufeldweg 250a
8041 Graz

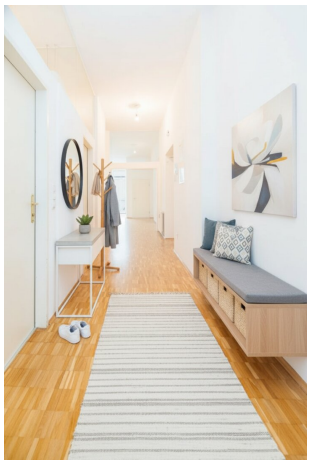
H +43664 921 08 91

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.



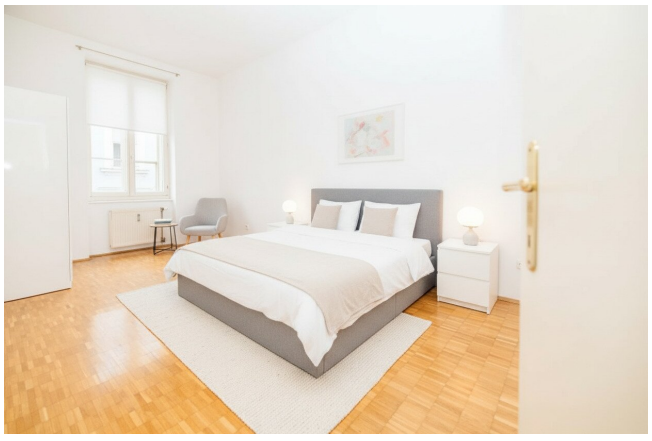


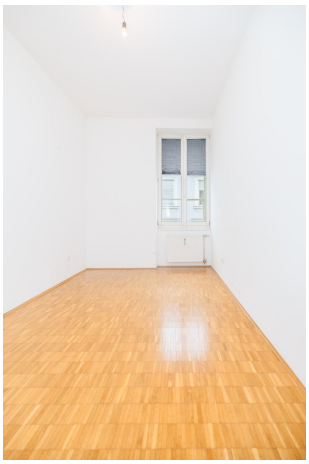












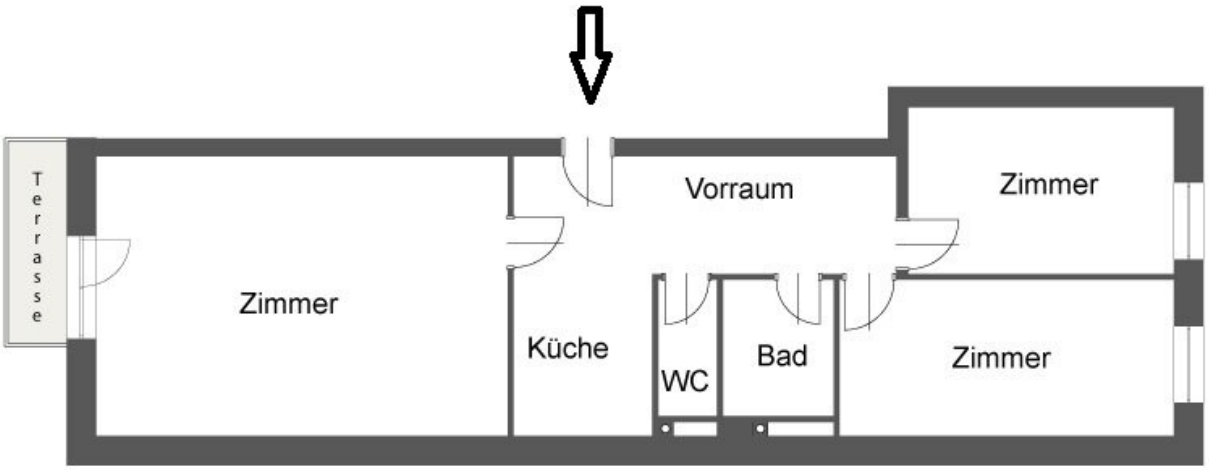











Terrasse
Zimmer
Küche
Vorraum
WC
Bad
Zimmer
Zimmer

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause: Großzügig, charmant & ruhig – Wohnen mitten in Leoben

- **Zentrale Lage in der Leobener Altstadt**

  Die Sauraugasse verbindet urbanes Leben mit Ruhe – Geschäfte, Gastronomie, Kultur und öffentlicher Verkehr direkt vor der Haustüre.

- **Großzügige 85,81 m² Wohnfläche**

  Viel Platz für Paare, Familien oder eine Wohngemeinschaft – mit klarem Grundriss und idealer Aufteilung der Wohnbereiche.

- **3 separat begehbare Zimmer**

  Ideal nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Wohnzimmer – mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten.

- **Heller Wohnbereich mit Balkonzugang**

  Das geräumige Wohnzimmer überzeugt mit Helligkeit und direktem Zugang zum ruhigen Balkon – perfekt für entspannte Momente im Freien.

- **Separate, voll ausgestattete Küche**

  Die Küche bietet Platz für gemeinsames Kochen und ist mit E-Herd, Ceranfeld, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet.

- **Modernes Badezimmer und separates WC**

  Das Bad ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet – das WC ist getrennt begehbar und zentral vom Vorraum aus erreichbar.

- **Ruhige, gepflegte Wohnanlage mit Altstadtflair**

  Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines sehr gepflegten Hauses – mit

schöner Aussicht und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Charmantes Wohnen im Herzen von Leoben

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Sauraugasse 4 – einer der beliebtesten Wohnlagen im Zentrum von Leoben. Die Wohnung liegt im zweiten Stock einer gepflegten Wohnanlage und bietet mit 85,81 m² Wohnfläche sowie einem praktischen Grundriss viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Die Raumaufteilung ist funktional und durchdacht: Vom zentral gelegenen Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe sind sämtliche Wohnbereiche bequem erreichbar. Drei separat begehbare Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die Küche ist großzügig geschnitten, separat begehbar und mit E-Herd, Ceranfeld, Geschirrspüler und Kühlschrank voll ausgestattet – ideal für den Alltag. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss, während das WC praktisch vom Vorraum aus getrennt begehbar ist.

Ein besonderes Highlight ist der ruhige Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist – mit schöner Aussicht und viel Raum zum Genießen. Dank der vielen Fenster ist die gesamte Wohnung lichtdurchflutet, hell und freundlich.

Die Wohnanlage befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Trotz der zentralen Innenstadtlage genießen Sie hier ein ruhiges Wohngefühl – mit sämtlicher Infrastruktur, Nahversorgung und öffentlicher Anbindung in unmittelbarer Umgebung.

Die möblierten Bilder sind KI-Visualisierungen und sollen einen Eindruck vermitteln, wie die Wohnung eingerichtet wirken kann. Übergeben wird die Wohnung unmöbliert, mit vorhandener Küche und Badezimmer.

Jetzt besichtigen & 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