

**Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung – ruhig, gepflegt & top-ausgestattet!**



Küche mit Essbereich

**Objektnummer: 7314/689**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nagelschmiedgasse 8
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Gesamtmiete	610,00 €
Kaltmiete (netto)	325,63 €
Kaltmiete	471,58 €
Betriebskosten:	126,95 €
Heizkosten:	76,05 €
USt.:	62,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

GS Great Sales Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

### **Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Leoben-Göss – saniert, gepflegt & bestens gelegen!**

Sie sind auf der Suche nach einer **leistbaren und gut aufgeteilten Wohnung** in ruhiger Lage? Dann lohnt sich ein Blick auf diese charmante **Mietwohnung mit ca. 58,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im Dachgeschoss eines kleinen Mehrparteienhauses in Leoben-Göss.

Die Wohnung wurde **Ende 2021 umfassend saniert** und präsentiert sich nach wie vor in einem **modernen und gepflegten Zustand**. Sie gliedert sich in:

- einen **offenen Küche (voll ausgestattet!) mit Ess- und integriertem Empfangsbereich**,
- einem **Wohnzimmer**,
- einem **Schlafzimmer**,
- einem **Abstellraum**,
- sowie ein **modern verfliesstes Badezimmer mit Dusche und WC**.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem:

- alle Böden mit **Parkett** neu verlegt,
- das Badezimmer hochwertig erneuert,
- sämtliche **Fenster durch moderne 3-fach-verglaste Elemente** ersetzt,
- sowie eine **komplette, zeitgemäße Küche mit allen Geräten** eingebaut.

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil** und Parken kann man auf den vielen **kostenlosen öffentlichen KFZ-Stellplätzen direkt vor dem Gebäude**.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt angenehm ruhig und dennoch **zentrumsnah**. Das **Stadtzentrum von Leoben sowie die Montanuniversität** sind nur ca. 2 km entfernt – mit dem **Fahrrad in etwa 7 Minuten** erreichbar.

**Supermärkte, Apotheke, Gastronomie sowie eine Bushaltestelle** befinden sich ebenfalls in fußläufiger Umgebung und sorgen für eine **gute Nahversorgung**.

Bei Fragen oder Interesse stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

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 <275m

Apotheke <300m

Krankenhaus <2.075m

### **Kinder & Schulen**

Schule <550m

Kindergarten <175m

Universität <1.975m

Höhere Schule <2.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <550m

Polizei <1.050m

### **Verkehr**

Bus <225m

Autobahnanschluss <1.825m

Bahnhof <2.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap