

**Modernisierte Kleinwohnung – ruhig, gepflegt &  
top-ausgestattet!**



Küche

**Objektnummer: 7314/721**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Nagelschmiedgasse 8   |
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 8700 Leoben           |
| Zustand:                      | Voll_saniert          |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 34,00 m²              |
| Zimmer:                       | 1,50                  |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 101,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,36                |
| Gesamtmiete                   | 495,00 €              |
| Kaltmiete (netto)             | 341,85 €              |
| Kaltmiete                     | 415,63 €              |
| Betriebskosten:               | 73,78 €               |
| Heizkosten:                   | 31,50 €               |
| USt.:                         | 47,87 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

GS Great Sales Immobilien GmbH







## Objektbeschreibung

### Gemütliche Kleinwohnung in Leoben-Göss – saniert, gepflegt & bestens gelegen

Sie sind auf der Suche nach einer **kompakten, leistbaren und gut aufgeteilten Wohnung** in ruhiger Lage? Dann lohnt sich ein Blick auf diese charmante **Mietwohnung mit ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im **Hochparterre 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 **Vorraum mit Garderobenbereich**,
- einen **offenen Wohn- und Schlafbereich**,
- eine **voll ausgestattete Einbauküche** mit integriertem **Essplatz**,
- sowie ein **modern verfliestes 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**.

**Besichtigungen sind ab Ende April / Anfang Mai möglich.**

Bei Fragen oder Interesse stehe ich Ihnen selbstverständlich **bereits jetzt 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