

**Wunderschöne, leistbare 3-Zimmer-Wohnung mit riesiger  
Terrasse im Herzen von Graz!**



**Objektnummer: 3897**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Leitnergasse 5                   |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 8010 Graz                        |
| Zustand:          | Gepflegt                         |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 65,78 m <sup>2</sup>             |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Terrassen:        | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 98,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 998,45 €                         |
| Kaltmiete (netto) | 616,79 €                         |
| Kaltmiete         | 914,59 €                         |
| Betriebskosten:   | 199,41 €                         |
| Heizkosten:       | 83,86 €                          |
| Sonstige Kosten:  | 98,39 €                          |
| Provisionsangabe: |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Mölker Bastei 12/1a

1010 Wien

T +4312632555

H +43 650 7576 263

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und ruhig gelegene Wohnung befindet sich im **1. Stock in der Leitnergasse** und verfügt über ca. **65 m² Wohnfläche**.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- zwei Schlafzimmer
- separates Badezimmer
- separates WC
- **riesengroße, wunderschöne Terrasse**
- ruhige Lage im Innenhof

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die ruhige Innenhoflage und die traumhafte Terrasse, die zusätzlichen Wohn- und Lebensraum bietet.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?** Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnung.

**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich dieses wunderschöne Angebot nicht entgehen!**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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 <100m  
Apotheke <400m  
Klinik <675m  
Krankenhaus <1.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <125m  
Universität <450m  
Höhere Schule <675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <725m  
Einkaufszentrum <800m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <425m  
Post <475m  
Polizei <650m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <150m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Bahnhof <1.050m  
Flughafen <7.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap