

**I LUFTIGES DACHGESCHOSS I BEEINDRUCKENDE
RAUMHÖHE I BALKON MIT GRÜNBlick I OFFENE
WOHNKÜCHE I BADEWANNE I AB SOFORT I PROJEKT
WOHNEN I**



Objektnummer: 38522

**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:	54,78 m ²
Nutzfläche:	54,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 141,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Gesamtmiete	779,03 €
Kaltmiete (netto)	488,00 €
Kaltmiete	603,04 €
Betriebskosten:	115,04 €
Heizkosten:	96,41 €
USt.:	79,58 €
Infos zu Preis:	

Stromkosten sind extra.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sinan Bajramovic

Projekt Wohnen Grün
Neufeldweg 250a
8041 Graz

H +43664 921 08 91

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

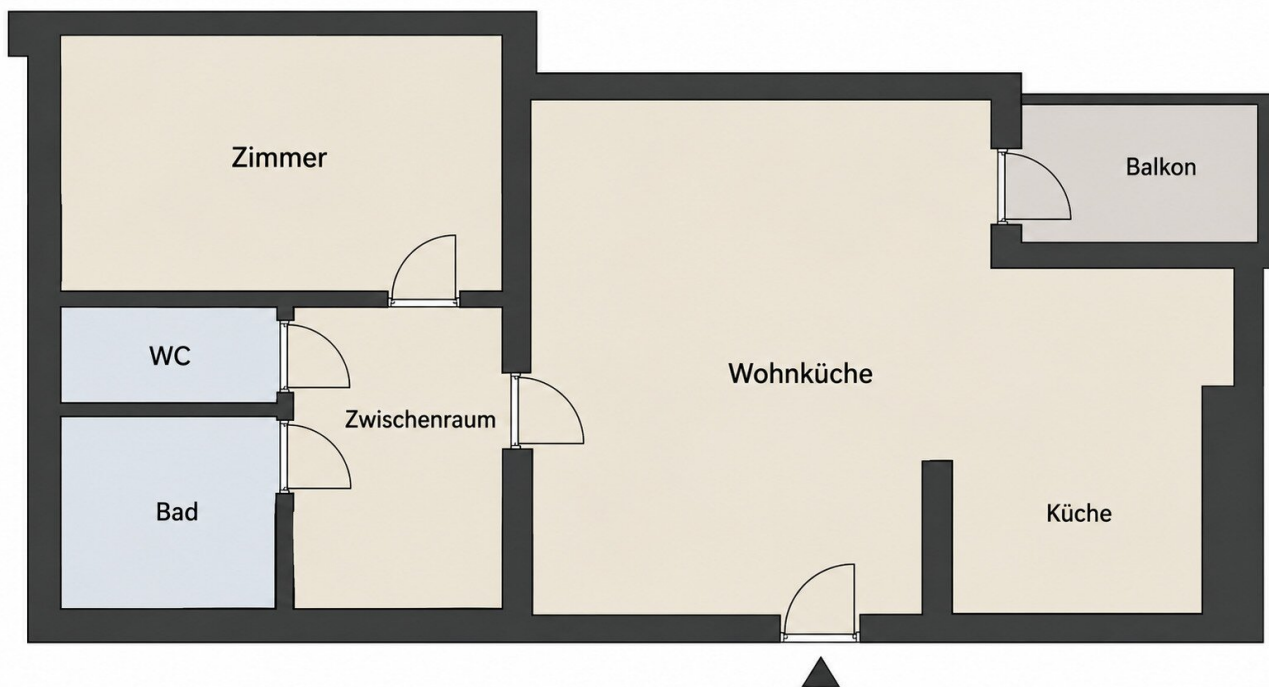


termin zur









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit besonderem Raumgefühl & Balkon

- **Ca. 54,78 m² Nutzfläche & 2 Zimmer**

Eine durchdachte Aufteilung kombiniert mit außergewöhnlicher Raumhöhe schafft ein offenes und luftiges Wohngefühl.

- **Dachgeschoss mit beeindruckender Raumhöhe**

Charaktervolle Dachschrägen und öffnenbare Dachflächenfenster verleihen der Wohnung einen ganz besonderen Charme und sorgen gleichzeitig für viel natürliches Licht.

- **Kleiner Balkon mit schönem Ausblick**

Der Balkon bietet einen privaten Platz im Freien und einen angenehmen Blick über die grüne Umgebung.

- **Offene Wohnküche mit Vollausstattung**

Die Einbauküche ist vollständig ausgestattet und offen in den Wohnbereich integriert – ideal für ein kommunikatives und großzügiges Wohngefühl.

- **Badezimmer mit Badewanne & separates WC**

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, während das WC separat angeordnet ist.

- **4. Obergeschoss**

Die Lage direkt unter dem Dach sorgt für viel Privatsphäre und verleiht der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter.

- **Kellerabteil & Fernwärme**

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels Fernwärme.

- **Ab sofort verfügbar & Haustiere willkommen**

Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden. Auch Haustiere sind willkommen.

Wohnen unterm Dach – hell, luftig und mit besonderem Charakter

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung in der Sauraugasse 4 in Leoben** befindet sich im 4. Obergeschoss und überzeugt vor allem durch ihr außergewöhnliches Dachgeschoss-Ambiente.

Die **beeindruckende Raumhöhe**, die charaktervollen Dachschrägen und die öffnenbaren Dachflächenfenster schaffen ein Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Wohnung unterscheidet. Viel Tageslicht und die offene Gestaltung verleihen den Räumen eine helle und luftige Atmosphäre.

Das Herzstück bildet die **offene Wohnküche** mit voll ausgestatteter Einbauküche. Sie fügt sich direkt in den Wohnbereich ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Das separate Zimmer bietet ausreichend Platz als ruhiger Schlaf- oder Rückzugsbereich.

Ein besonderes Plus ist der **kleine Balkon**, der trotz der kompakten Größe einen eigenen Außenbereich mit schönem Blick ins Grüne bietet.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC befindet sich separat. Ein eigenes Kellerabteil schafft zusätzliche Staufläche und die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

In Kombination mit der **unmittelbaren Nähe zum Stadtpark**, der zentralen Lage und dem besonderen Dachgeschosscharakter bietet die Wohnung ein außergewöhnliches Wohngefühl mitten in Leoben.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Dachgeschosswohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren 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