

**AB 01.07. I DIREKT AM STADTPARK I TRAUMHAFTE
WOHNUNG I ZENTRALE LAGE I SEHR RUHIG I MODERN
SANIERT I BADEWANNE I MÖBELABLÖSE MÖGLICH I**



Objektnummer: 37691

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

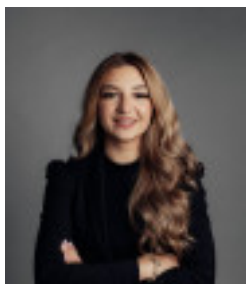
Adresse	Am Glacis 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,29 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 99,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Gesamtmiete	620,73 €
Kaltmiete (netto)	368,70 €
Kaltmiete	476,93 €
Betriebskosten:	108,23 €
Heizkosten:	80,09 €
USt.:	63,71 €
Infos zu Preis:	

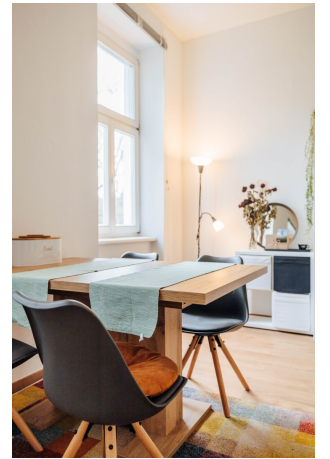
Gesamtmiete inkl. BK, HK & UST

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

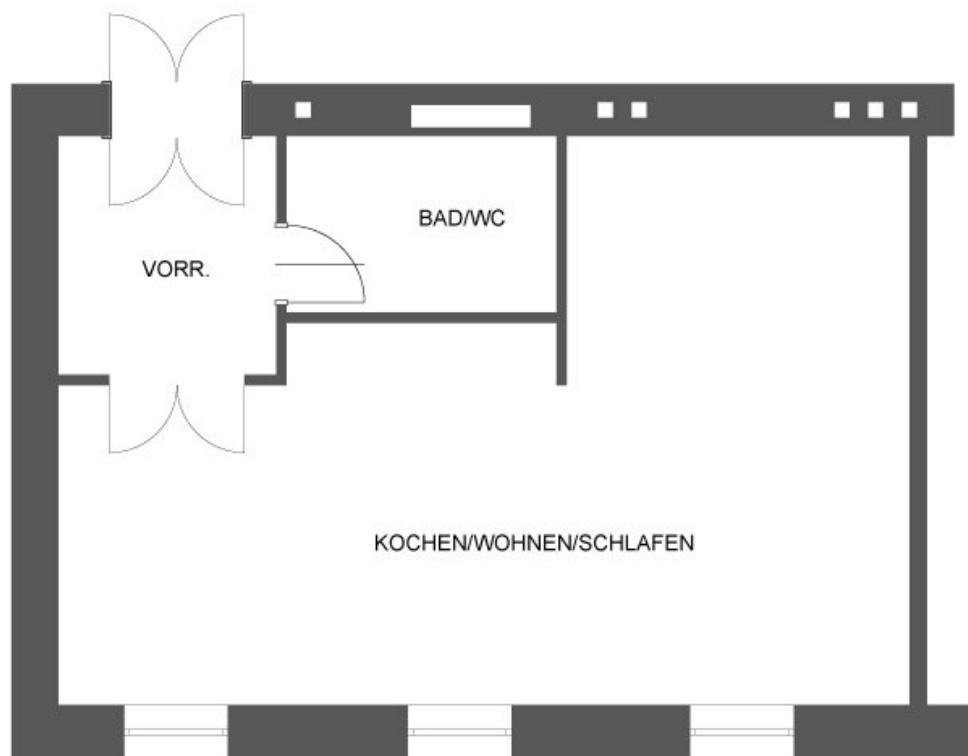












Objektbeschreibung

Wohnen direkt am Stadtpark – hell, großzügig & exklusiv in bester Lage ab 1. Juli 2025 verfügbar:

Diese lichtdurchflutete Wohnung begeistert nicht nur durch ihre charmante Altbauarchitektur und kluge Raumaufteilung, sondern vor allem durch ihre einzigartige Lage – direkt am wunderschönen Stadtpark Leoben. Ein idealer Rückzugsort für alle, die zentrales Wohnen mit Naturgenuss verbinden möchten!

- **Top-Lage direkt am Stadtpark**

Genießen Sie den traumhaften Ausblick ins Grüne – der Park liegt direkt vor Ihrer Haustüre und macht diese Adresse zu einer der begehrtesten in Leoben.

- **Zentrale Innenstadtlage**

Ob Einkauf, Freizeit oder Gastronomie – der Hauptplatz, das Einkaufszentrum LCS und zahlreiche Cafés sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

- **Großzügiger, heller Wohnraum**

Die Wohnung verfügt über ein beeindruckend großes Wohn-/Schlafzimmer mit mehreren Fenstern, die den Raum mit Tageslicht durchfluten.

- **Komplett ausgestattete Küche**

Die hochwertige Einbauküche ist mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Spülbecken, Geschirrspüler und viel Stauraum ausgestattet – ideal für Kochliebhaber.

- **Modernes Badezimmer mit Wanne**

Das hell geflieste Badezimmer überzeugt mit Badewanne, WC, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss – funktional und gepflegt.

- **Praktischer Grundriss mit Vorraum**

Ein einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe schafft ein angenehmes Wohngefühl von Anfang an.

- **Möbliert übernehmbar**

Die Wohnung kann auf Wunsch voll möbliert vom aktuellen Mieter übernommen werden – ideal für alle, die schnell und unkompliziert einziehen möchten.

- **Haustiere willkommen!**

Vierbeiner sind hier herzlich willkommen – so fühlt sich auch Ihr tierischer Begleiter sofort wohl.

Ihr neues Zuhause im Überblick:

Diese traumhafte Mietwohnung mit rund 43,29 m² befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Altbaus in bester Leobener Lage. Sie besteht aus einem zentralen Vorraum, einem hellen Badezimmer mit Badewanne und Toilette sowie einem sehr großzügigen Wohn-/Schlafzimmer mit integrierter, hochwertiger Küche. Der Raum lässt sich optimal in Wohn-, Ess- und Schlafbereiche gliedern und punktet mit seiner Helligkeit und dem einzigartigen Blick auf den angrenzenden Stadtpark. Die Wohnung ist ab 1. Juli verfügbar und wird mittels Fernwärme beheizt.

In der Gesamtmiete sind bereits die **Betriebskosten, Heizkosten sowie die Umsatzsteuer inkludiert** – es fällt lediglich noch der Stromverbrauch an.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung 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 <200m

Apotheke <200m

Krankenhaus <900m

Kinder & Schulen

Schule <75m
Kindergarten <550m
Universität <400m
Höhere Schule <575m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <300m

Sonstige

Bank <100m
Geldautomat <100m
Post <100m
Polizei <425m

Verkehr

Bus <75m
Autobahnanschluss <2.175m
Bahnhof <950m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap