

**Frisch saniert & energieeffizient - mit Terrasse,
Gartennutzung & 2 Parkplätzen!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7314/492

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leitringer, Hauptstraße 16
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8435 Wagna
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,94 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	641,78 €
Kaltmiete	823,63 €
Betriebskosten:	181,85 €
Heizkosten:	75,00 €
USt.:	100,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

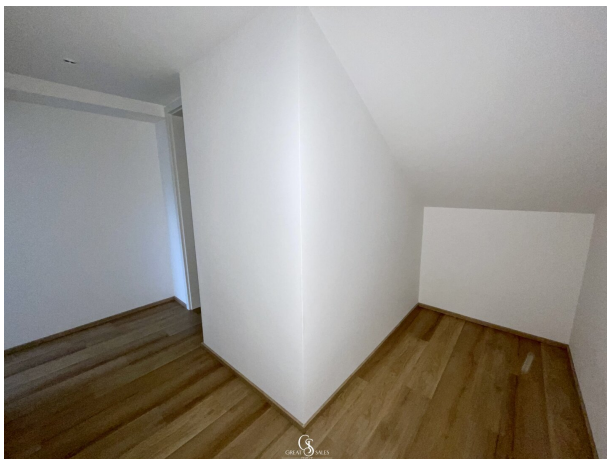


Orlin Pavlov

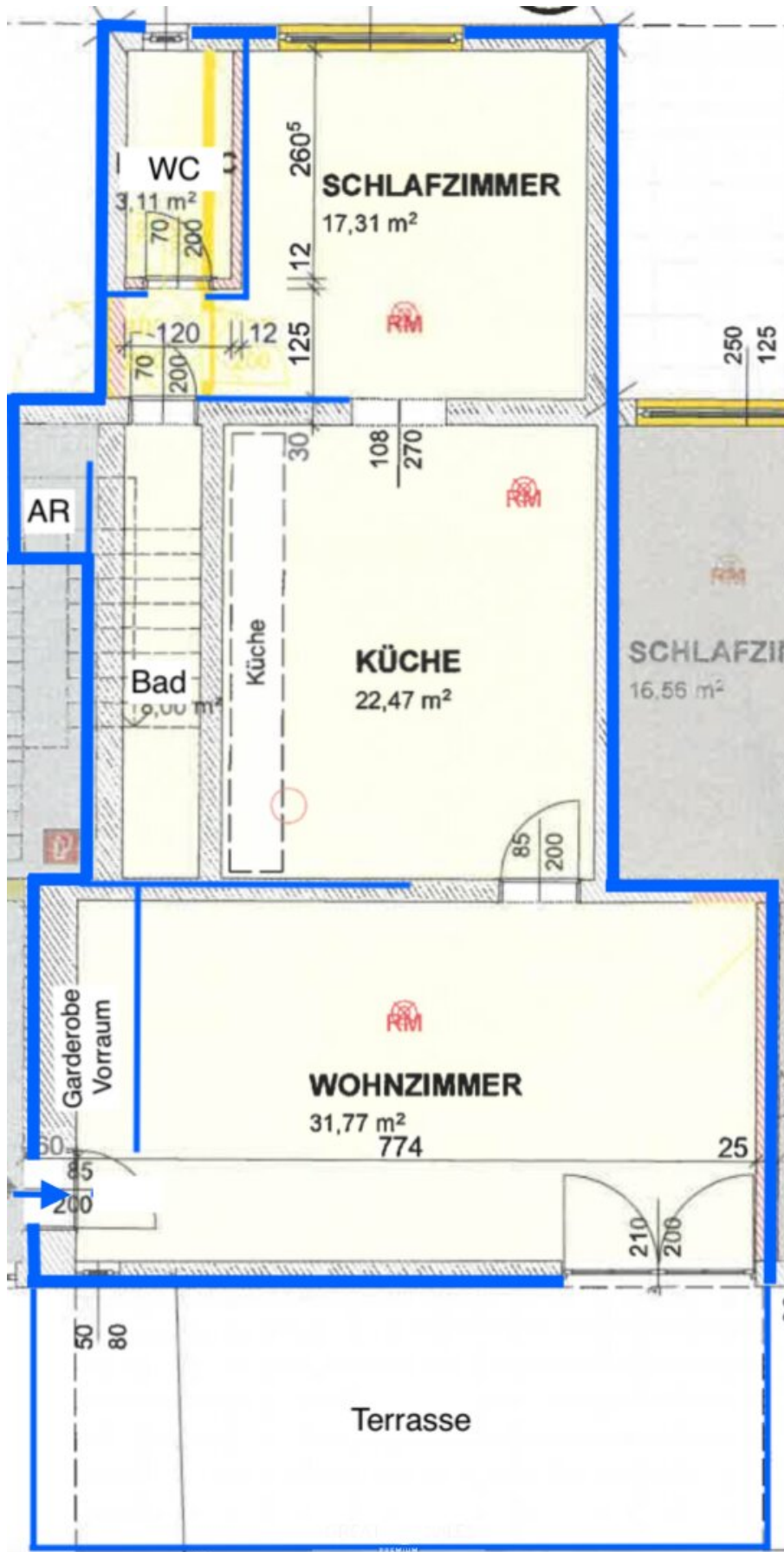












Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung - Wohnung mit großer Terrasse & ruhiger Lage in Leitring bei Leibnitz

Diese rund **82 m² große Mietwohnung** in Leitring bei Leibnitz überzeugt auf ganzer Linie: **komplett kernsaniert**, großzügig geschnitten, energieeffizient und mit einer traumhaften **großen, überdachten Terrasse**. Hier genießen Sie modernen Wohnkomfort in ruhiger Lage – bei gleichzeitig sehr guter Anbindung.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sanierten Mehrparteienhauses und bietet folgende Raumaufteilung:

- ein einladender **Vorraum**,
- ein **heller Wohnbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse,
- ein separater **Küchen-/Essbereich**,
- ein **Schlafzimmer**,
- ein **modernes Badezimmer**,
- sowie ein **separates WC**.

Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung – sämtliche Leitungen, Oberflächen, Böden, Sanitäranlagen und Ausstattung wurden vollständig erneuert. Das gesamte Wohnhaus wurde außerdem mit einem **effizienten Vollwärmeschutz** ausgestattet – das bedeutet für Sie nicht nur mehr Komfort, sondern auch spürbar **niedrigere Heizkosten**.

Das absolute Highlight der Wohnung ist die **großzügige, voll überdachte Terrasse**, die direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist – ideal zum Entspannen, Essen im Freien oder als geschützter Outdoor-Bereich das ganze Jahr über.

Zusätzlich steht den Mietern des Hauses auf der Rückseite eine riesige, eingezäunte Gemeinschaftswiese zur freien Nutzung zur Verfügung – perfekt für Gartenfreunde, Kinder oder einfach zum Seele baumeln lassen.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- **zwei KFZ-Stellplätze direkt vor dem Haus**,

- sowie ein kleines Lagerabteil.

Die Wohnung ist bereits **komplett fertiggestellt** und kann **ab sofort bezogen werden**. **Fotos der Innenräume folgen in den nächsten Tagen - Besichtigung ab sofort möglich.**

Die Lage ist verkehrstechnisch optimal angebunden, dabei aber angenehm ruhig:
Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Hauseinfahrt, die Autobahnauffahrt zur A9 ist nur wenige Minuten entfernt, und Geschäfte, Supermärkte, Ärzte, Schulen sowie andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Fazit: Eine top-sanierte, helle und großzügige Wohnung mit Wohlfühlfaktor, viel Freiraum und idealer Lage.

Jetzt vormerken & bald besichtigen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.100m
Apotheke <550m
Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen

Schule <1.175m
Kindergarten <1.150m
Höhere Schule <2.900m

Nahversorgung

Supermarkt <600m
Bäckerei <2.625m
Einkaufszentrum <2.475m

Sonstige

Bank <100m
Geldautomat <1.950m
Post <2.400m
Polizei <1.850m

Verkehr

Bus <50m

Autobahnanschluss <3.775m
Bahnhof <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap