

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



Wohn/- Schlafzimmer

Objektnummer: 7314/503

**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: | 36,00 m ² |
| Zimmer: | 1,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 101,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,36 |
| Gesamtmiete | 497,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 313,43 € |
| Kaltmiete | 391,55 € |
| Betriebskosten: | 78,12 € |
| Heizkosten: | 54,00 € |
| USt.: | 51,45 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Orlin Pavlov

GS Great Sales Immobilienvermittlungs 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. 36 m² 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 verfliesetes 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** sowie ein **fix zugewiesener Parkplatz direkt neben dem Haus**. Für Besucher stehen außerdem **kostenlose öffentliche KFZ-Stellplätze direkt vor dem Gebäude** zur Verfügung.

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