

**Moderne Garconniere – umfassend saniert, mit eigenem Eingang, Parkplatz & Garten vor der Tür!**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 7314/510**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leitringer, Hauptstraße 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8435 Wagna
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Gesamtmiete	499,00 €
Kaltmiete (netto)	307,37 €
Kaltmiete	390,46 €
Betriebskosten:	83,09 €
Heizkosten:	56,66 €
USt.:	51,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

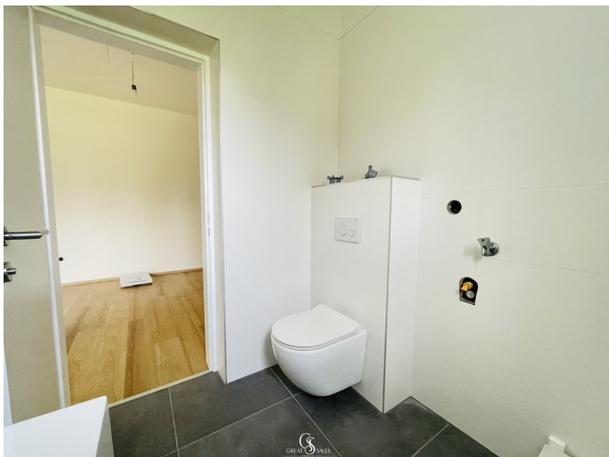
## Ihr Ansprechpartner

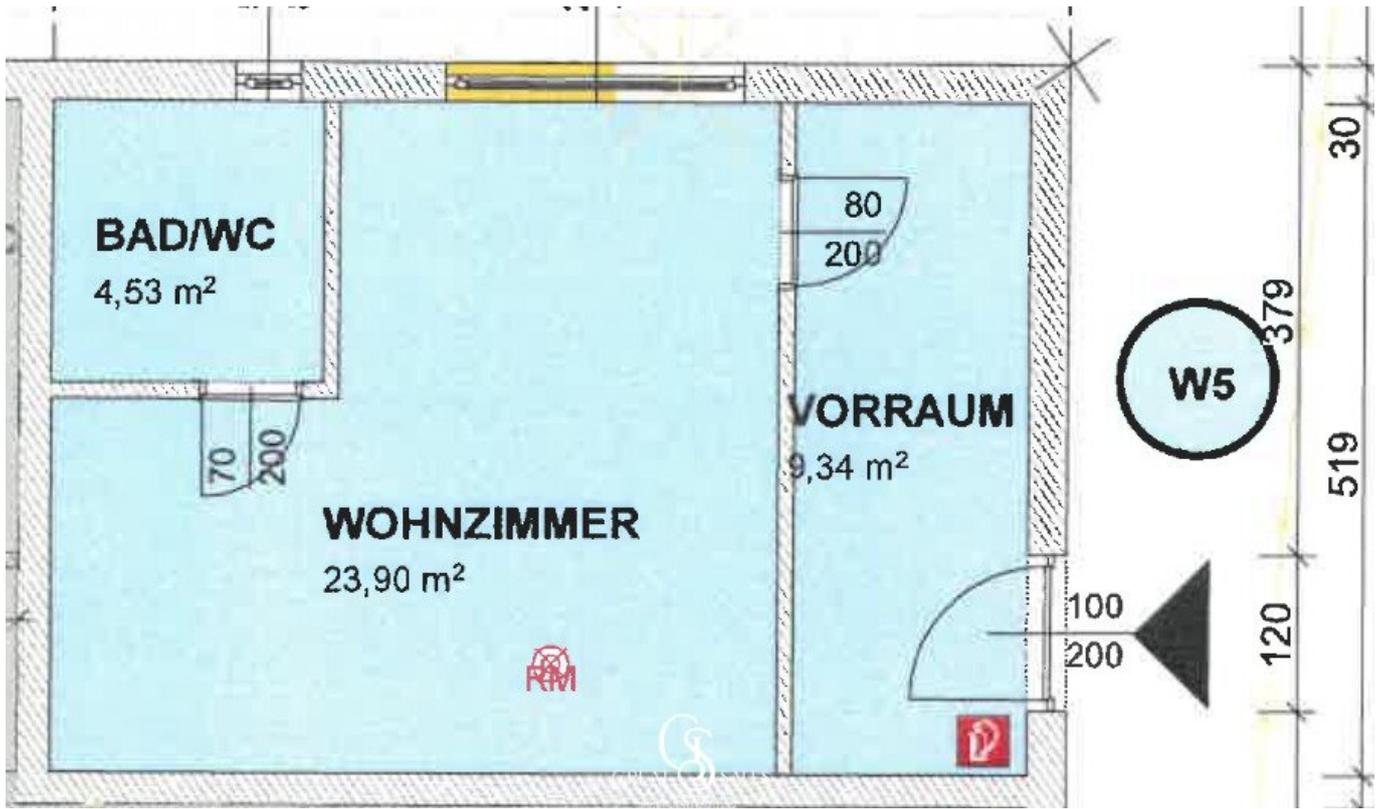


**Orlin Pavlov**









## Objektbeschreibung

Diese **kleine, aber feine Mietwohnung** in Leitring bei Leibnitz bietet auf kompakter Fläche **modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung** und eine **ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung**. Die Wohnung wurde **kürzlich umfassend saniert** und ist **ab sofort bezugsbereit** – ideal für Singles oder Pendler, die Qualität und Privatsphäre schätzen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sanierten Mehrparteienhauses und ist wie folgt aufgeteilt:

- ein **Vorraum / Eingangsbereich**,
- ein **offener Wohn-/Schlaf-/Essbereich mit moderner Einbauküche**,
- sowie ein **helles Badezimmer mit Dusche und WC**.

Die **neu eingebaute Küche** ist platzsparend, funktional und mit **allen notwendigen Elektrogeräten** ausgestattet – perfekt für den Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der **eigene, seitlich gelegene Eingang**, der Ihnen **maximale Privatsphäre** bietet. Im Bereich des Eingangs lässt sich bei Wunsch eine kleine **Terrasse oder Sitzfläche im Freien** gestalten – ideal für eine Kaffeepause an der Sonne.

Direkt vom Eingangsbereich gelangen Sie außerdem auf die **große, eingezäunte Gemeinschaftswiese auf der Rückseite des Hauses** – ein grüner Rückzugsort, der allen Mieter:innen frei zur Verfügung steht.

### **Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung:**

Im Rahmen der Sanierung wurden sämtliche Leitungen, Böden, Oberflächen, Sanitäreinrichtungen sowie Fenster erneuert. Das gesamte Gebäude wurde zusätzlich mit einem **effizienten Vollwärmeschutz** ausgestattet – ein klarer Pluspunkt für **niedrige Heizkosten und hohen Wohnkomfort**.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein **fix zugewiesener KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus**,
- sowie ein **praktisches, kleines, Lagerabteil** – beides **bereits in der Gesamtmiete inkludiert**.

## **Die Lage:**

Ruhig, aber dennoch **verkehrstechnisch bestens angebunden** – mit einer **Bushaltestelle direkt vor der Hauseinfahrts** sowie der **Autobahnauffahrt zur A9** in wenigen Minuten Entfernung. **Supermärkte, Ärzte, Schulen, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Fazit:** Eine **moderne, gepflegte Garçonnière** mit eigenem Eingang, Freifläche, Parkplatz und Gemeinschaftsgarten – **ideal für alle, die ruhig und hochwertig wohnen möchten.**

**Jetzt anfragen & besichtigen – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

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