

**JETZT EINZIEHEN: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung
mit großer Terrasse in Toplage**



Objektnummer: 7772/1171

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonhardstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.220,96 €
Kaltemiete (netto)	915,70 €
Kaltemiete	1.046,44 €
Betriebskosten:	120,95 €
Heizkosten:	51,08 €
USt.:	123,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Elena Wippel

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12
8047 Graz





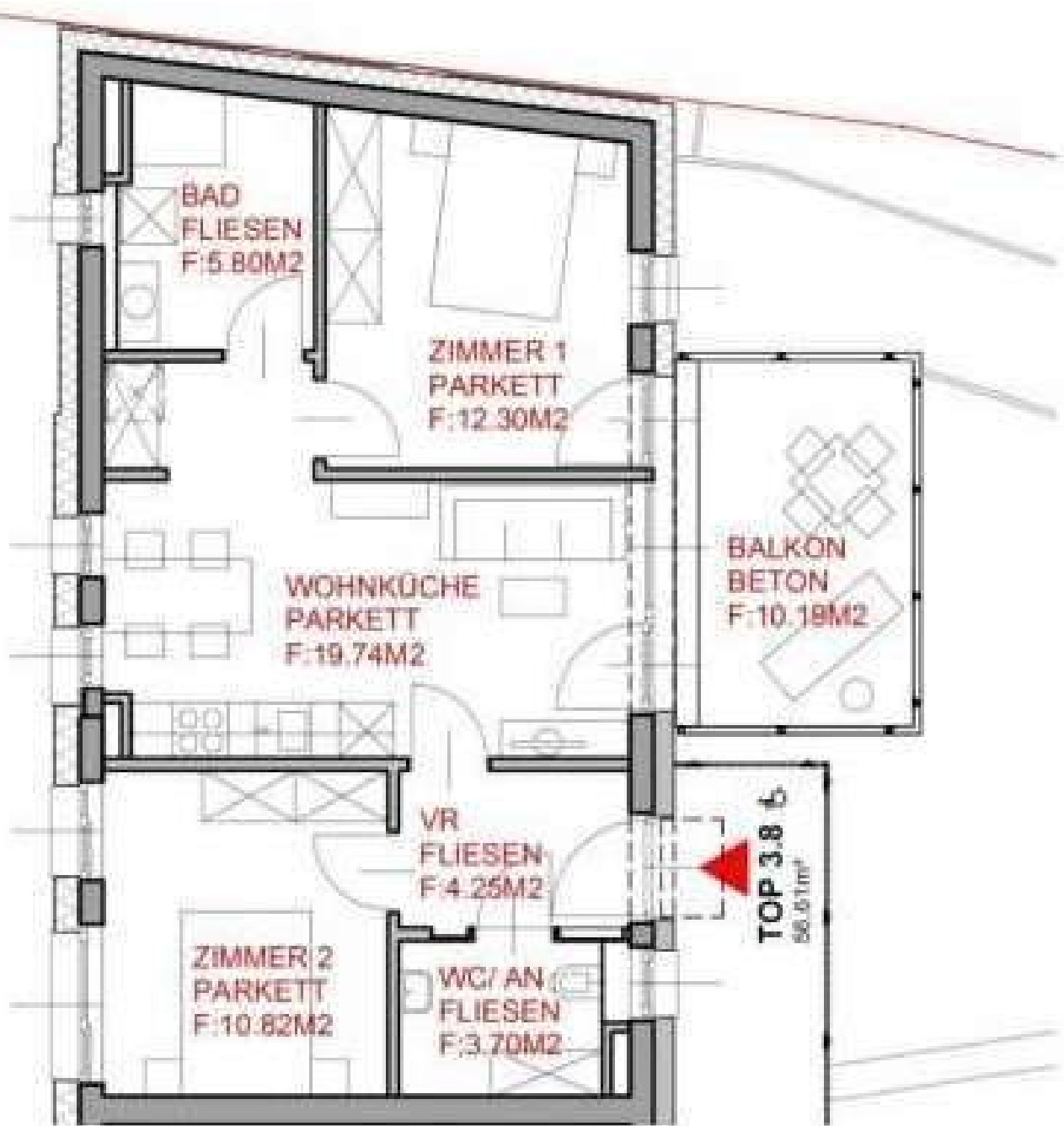












Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine **lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung** mit rund **57 m² Wohnfläche** im **3. Obergeschoss mit Lift** – gelegen in der begehrten **Leonhardstraße**, nahe LKH und Universität. Das Herzstück der Wohnung bildet die **offene Wohn-Ess-Küche** mit direktem **Zugang zur großen Terrasse bzw. zum Balkon**, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- **Wohn-Ess-Küche** mit Zugang zur Terrasse
- **Zwei separate Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Fenster & Dusche**
- **Separates WC** (ebenfalls mit Fenster)
- Abstellnische mit **WM-Anschluss**

Die **Küche** ist komplett ausgestattet: **Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach** sowie Dunstabzug.

Weitere Highlights:

- **Kellerabteil inkludiert**
- **Heller Grundriss** mit Fenstern in Bad & WC
- **Bezug ab Juni möglich**

- Befristete Vermietung auf **5 Jahre** mit **1 Jahr Kündigungsverzicht**, danach **3 Monate Kündigungsfrist**
- **Kaution: € 3.000,-**
- **Heizkosten werden verbrauchsabhängig verrechnet** (als Akonto in der Miete enthalten)

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage** im beliebten **Bezirk Sankt Leonhard**, nur wenige Gehminuten von der **TU**, dem **LKH**, dem **Stadtpark** sowie der **Innenstadt** entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés sind in unmittelbarer Nähe.

Interesse geweckt? Schreiben Sie uns gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap