# Modernisierte Kleinwohnung – ruhig, gepflegt & top-ausgestattet!

Küche

## Objektnummer: 7314/542

**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:** | 35,00 m² |
| **Zimmer:** | 1,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 101,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,36 |
| **Gesamtmiete** | 449,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 281,04 € |
| **Kaltmiete** | 373,82 € |
| **Betriebskosten:** | 73,78 € |
| **Heizkosten:** | 31,50 € |
| **USt.:** | 43,68 € |

**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. 35 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 verfliestes 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** und Parken kann man auf den vielen **kostenlosen öffentlichen KFZ-Stellplätzen direkt vor dem Gebäude**.

**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