

**AB SOFORT VERFÜGBAR I BADEWANNE I MODERNE  
KÜCHE I TOP-SANIERT I LETZTER STOCK I HAUSTIERE  
WILLKOMMEN I NÄHE HAUPTPLATZ I PROJEKT WOHNEN  
I**



**Objektnummer: 38272**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Glacis 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 141,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	872,62 €
Kaltmiete (netto)	482,47 €
Kaltmiete	663,10 €
Betriebskosten:	180,63 €
Heizkosten:	119,34 €
USt.:	90,18 €

### Infos zu Preis:

Gesamtmiete inkl. BK & Heizkosten // Stromkosten extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







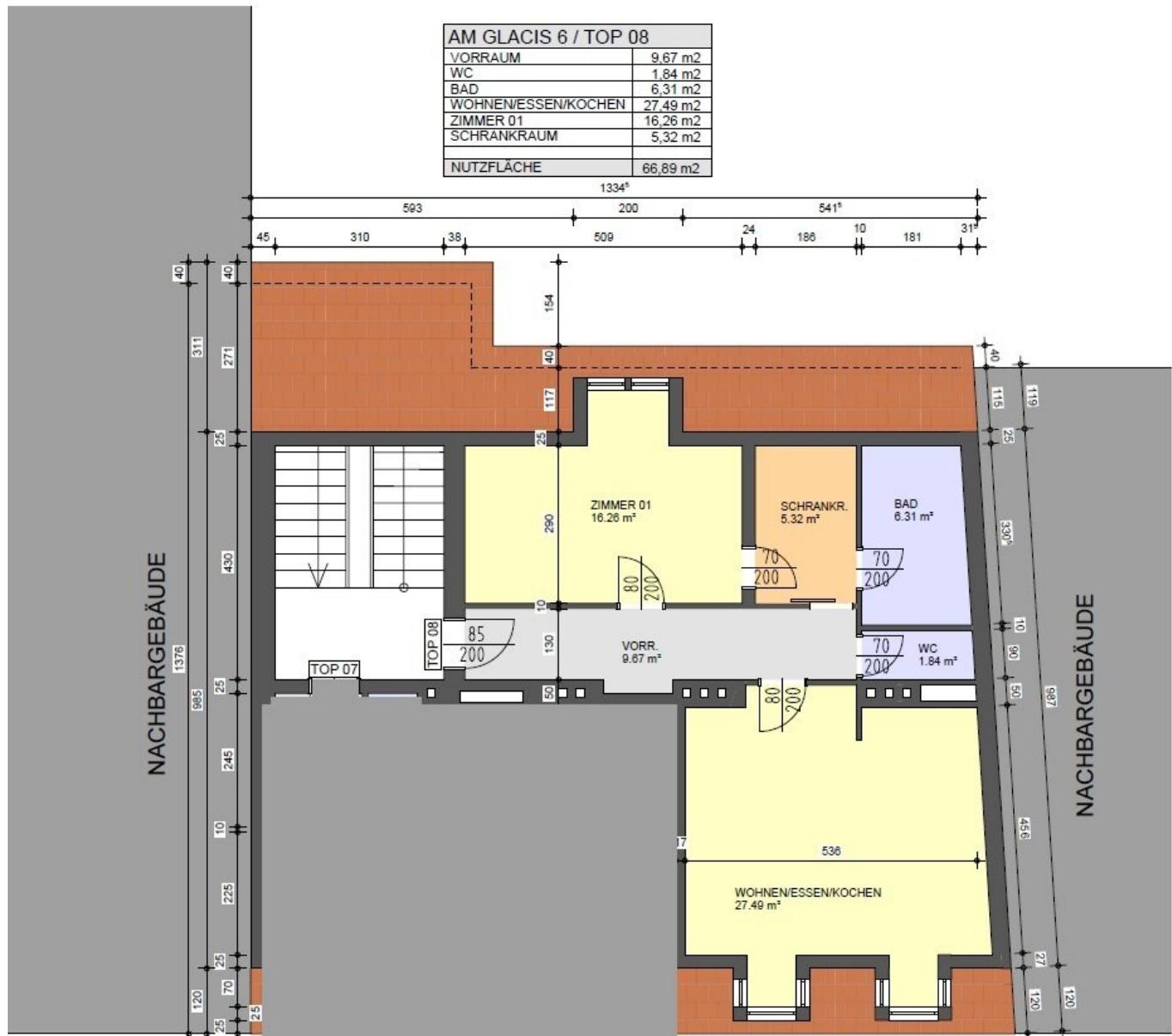






**PROJEKT**  
**WOHNEN**  
BEWUSST VISIONÄR

DACHGESCHOSS



# Objektbeschreibung

**Traumwohnung in Top-Lage: Helle 64,5 m<sup>2</sup> direkt am Stadtpark von Leoben – Perfekt für Natur- und Stadtliebhaber**

**Einzigartige Highlights dieser exklusiven Mietwohnung:**

2. **Direkte Parklage:** Genießen Sie die unmittelbare Nähe zum Stadtpark, ideal für Erholung und Freizeit direkt vor der Haustür.
4. **Zentrale und ruhige Lage:** Nur zwei Gehminuten vom Hauptplatz entfernt, bietet die Wohnung sowohl Ruhe als auch die Nähe zum urbanen Leben.
6. **Lichdt durchflutetes Wohnambiente:** Große Fenster im Wohn- und Essbereich sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.
8. **Moderne, voll ausgestattete Küche:** Mit hochwertigen Geräten wie Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler und einem großzügigen Kühlschrank & extra Gefrierschrank.
10. **Praktische Aufteilung:** Separates Schlafzimmer mit Zugang zum begehbaren Kleiderschrank/Abstellraum für maximalen Wohnkomfort.
12. **Exklusive Badezimmersausstattung:** Modernes Badezimmer mit großzügiger Badewanne, Waschmaschinenanschluss und elegantem Spiegelschrank.
14. **Bequeme Parkmöglichkeiten:** Zonenparkplätze direkt vor dem Haus für Ihre Mobilität.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Glacis 6, 8700 Leoben, einer Adresse, die Stil und Komfort vereint. Diese exklusive 64,5 m<sup>2</sup> große Wohnung im letzten Stockwerk einer gepflegten Altbau-Wohnanlage bietet nicht nur durch ihre Lage direkt am Stadtpark eine besondere Lebensqualität, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Betritt man die Wohnung, so empfängt einen ein großzügiger Vorräum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum, ideal ausgeleuchtet durch hochwertige Deckenspots. Von hier aus führt der Weg in die offen gestaltete, helle Wohnküche, die mit modernen Einbauspots und einer hochwertigen Küchenausstattung nicht nur funktional, sondern auch ein optisches Highlight ist. Der Wohnbereich ist dank der großzügigen Fensterfronten tagsüber lichtdurchflutet und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zum Wohnen und Essen.

Das separate Schlafzimmer mit komfortablem Platz für ein großes Doppelbett bietet Zugang zu einem praktischen, begehbaren Kleiderschrank, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Badezimmer ist eine Wohlfühlloase mit einer großzügigen Badewanne und einem modernen Waschtisch, während die separate Toilette zusätzlichen Komfort bietet.

Die Gesamtmiere beinhaltet bereits Betriebskosten, Umsatzsteuer und Heizkosten – nur Strom kommt separat hinzu. Haustiere sind in dieser liebevoll gestalteten Wohnung herzlich willkommen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung, die Ihr neues Zuhause sein könnte. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen.

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 <200m  
Apotheke <200m  
Krankenhaus <875m

**Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <550m  
Universität <400m  
Höhere Schule <575m

**Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <300m

**Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <100m  
Post <100m  
Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <75m  
Autobahnanschluss <2.175m  
Bahnhof <950m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap