

**AB 01. OKTOBER I NAHE INNENSTADT I  
LICHTDURCHFLUTET I ATTRAKTIVE LAGE I MIT  
BADEWANNE I WG-GEEIGNET I HAUSTIERE ERLAUBT I  
PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 8334**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

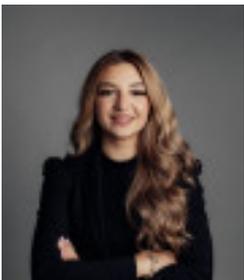
Adresse	Sauraugasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 141,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	862,06 €
Kaltmiete (netto)	548,00 €
Kaltmiete	671,12 €
Betriebskosten:	123,12 €
Heizkosten:	103,19 €
USt.:	87,75 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete inkl. Betriebskosten und Heizkosten

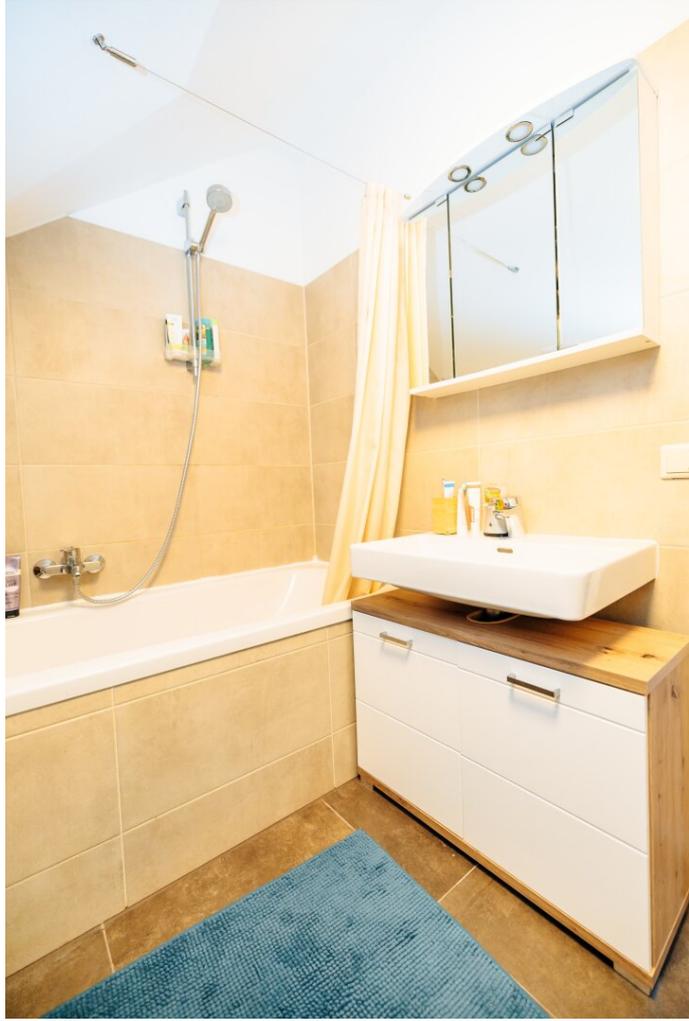
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



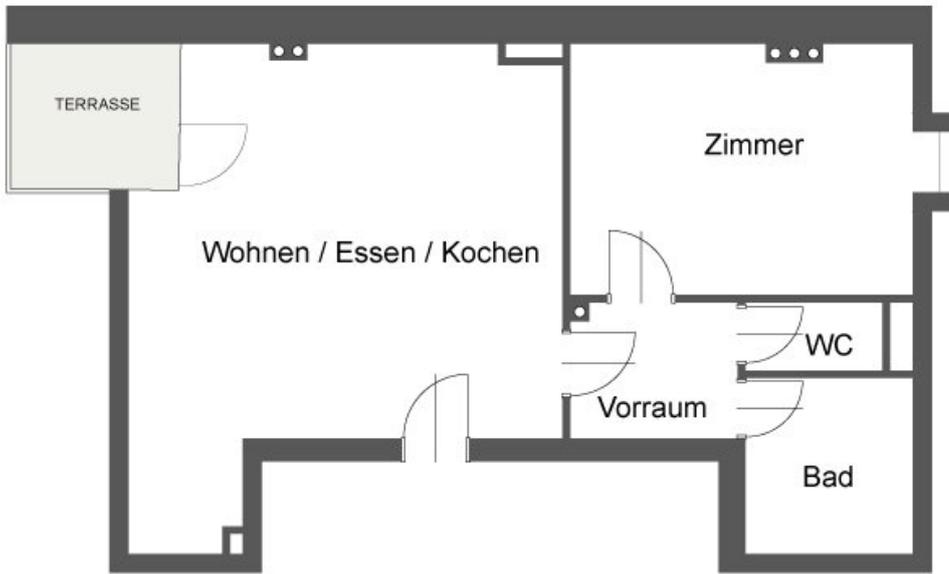












## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – stilvoll wohnen in Leoben!

Diese traumhafte Wohnung in der **Sauraugasse 4, 8700 Leoben** ist ab dem **1. Oktober** verfügbar und überzeugt mit einer außergewöhnlich gut durchdachten Raumaufteilung, einer modernen Ausstattung und viel natürlichem Licht. Ideal für Singles, Paare, Studierende oder kleine Familien – hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause!

#### Die Highlights auf einen Blick:

- **Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**
- Hohe Decken und großzügige Fensterfronten schaffen eine luftige, offene Atmosphäre mit viel Tageslicht. Bereits beim Betreten spüren Sie den besonderen Charakter dieser Wohnung.
- **Voll ausgestattete, moderne Küche**
- Die neue Küche lässt keine Wünsche offen: funktional, hochwertig und stilvoll integriert – der ideale Ort für kulinarische Stunden.
- **Gemütlicher Balkon für ruhige Auszeiten**
- Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – ein Platz zum Durchatmen, Genießen und Entspannen nach einem langen Tag.
- **Badezimmer mit Wanne & separate Toilette**
- Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt zum Abschalten. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Schlafzimmer mit optimaler Größe**

- Das großzügige Schlafzimmer bietet genug Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein ruhiges Wohlfühlambiente.

Diese stilvolle Wohnung mit einer Wohnfläche von 58,63 m<sup>2</sup> befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Leoben. Schon beim Eintreten erwartet Sie ein offener, heller Wohn- und Essbereich, der durch seine Raumhöhe und Fensterflächen ein ganz besonderes Wohngefühl vermittelt.

Die moderne, voll ausgestattete Küche ist offen in den Wohnraum integriert und bietet alles, was das Herz begehrt – von hochwertigen Geräten bis hin zu durchdachten Stauraummöglichkeiten.

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den Balkon, der zur ruhigen Seite des Hauses ausgerichtet ist – perfekt für Ihren Morgenkaffee oder entspannte Abendstunden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Die Toilette ist separat – ein praktisches Detail im Alltag.

Das Schlafzimmer punktet mit seiner gut nutzbaren Größe: Viel Platz für Bett, Schrank und persönliche Einrichtungsideen – hier können Sie sich ganz nach Ihren Vorstellungen einrichten.

Dank der intelligenten Aufteilung eignet sich die Wohnung ideal für viele Lebenssituationen: als erstes gemeinsames Zuhause, als Rückzugsort für Studierende oder als modernes Apartment für Alleinwohnende oder kleine Familien.

## **Neugierig geworden?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieser besonderen Wohnung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <150m

Apotheke <150m

Krankenhaus <825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <525m

Universität <350m

Höhere Schule <525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <275m

### **Sonstige**

Bank <50m

Geldautomat <50m

Post <100m

Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <2.225m

Bahnhof <900m

Flughafen <9.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap