

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Leitring

### Gartenwohnung mit Topausstattung in Leitring



Objekt-Nr. OM-420994

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.102 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mag. Stefanie Meixner

8435 Leitring  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	2024	Mietsicherheit	4.200 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	366,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	185 €	Carports	1
Heizkosten	87 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	272 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	12 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen in ruhiger Lage mit großem Garten und guter Infrastruktur. Dieses Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohneinheiten wurde 2024 in Ziegelmassivbauweise errichtet und vereint klassische Stilelemente mit moderner Technik. Die hochwertige Ausstattung und die 2,80m Raumhöhe sorgen für modernen Komfort und zeitlosem Design. Das durchdachte Raumkonzept ermöglicht ein geräumiges Wohngefühl. Stilvolle Lampen wurden bereits zur Verfügung gestellt, die hochwertige Küche mit Boschgeräten lässt keine Wünsche offen und eine Klimaanlage ist ebenfalls vorhanden. Beheizt wird die Anlage mittels Fernwärme über die Fußbodenheizung. Darüber hinaus gibt es eine Gegensprechanlage, einen Kellerersatzraum, sowie 1 Carportabstellplatz und 1 Freistellabstellplatz. Die großzügige, vollständige überdachte Terrasse sowie der große Garten geben Raum für Entspannung im Freien und sorgen für ländliche Lebensqualität

## Ausstattung

Diese Immobilie besticht durch ihre exklusive Ausstattung: Hochwertige Parkett- und Fliesenböden schaffen ein elegantes Wohnambiente, während die erstklassige Küche mit hochwertigen Markenelektrogeräten höchsten Ansprüchen gerecht wird. Eine Klimaanlage sorgt auch an warmen Tagen für angenehmes Raumklima. Die großzügige, überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie zum großen Garten hin und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Leitring ist ein kleines, ruhiges Wohngebiet mit überwiegend Wohnbebauung und guter Infrastruktur. Der Ort Leitring liegt unweit der Bezirkshauptstadt Leibnitz sowie weiteren kleineren Gemeinden wie Wagna und Gabersdorf. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit Neubauten und modernen Wohnanlagen, ideal für Familien, Pensionisten oder alle, die eine angenehme Wohnlage in ruhiger Lager mit guter Anbindung suchen. Die Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern und Gartenwohnungen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Arztpraxen und medizinische Versorgung, Kindergarten und Schule, ideal für Familien, Lebensmittelgeschäfte, Supermarkt, Bäckerei

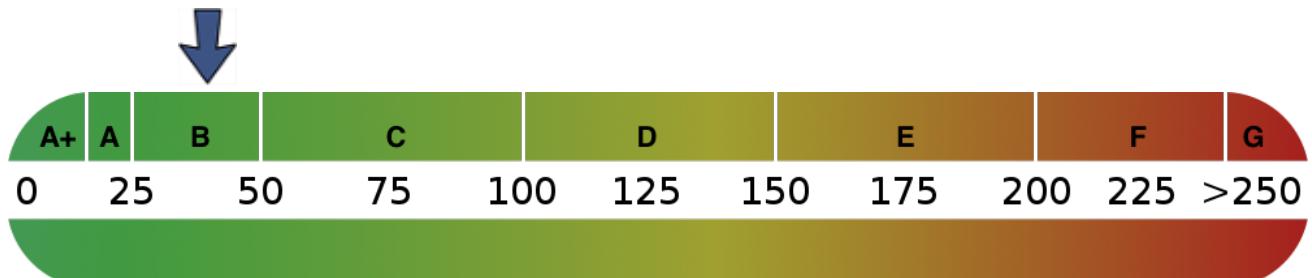
Bank, Post, Polizei. Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus & Bahnhof in der Nähe). Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A9 für Pendler

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



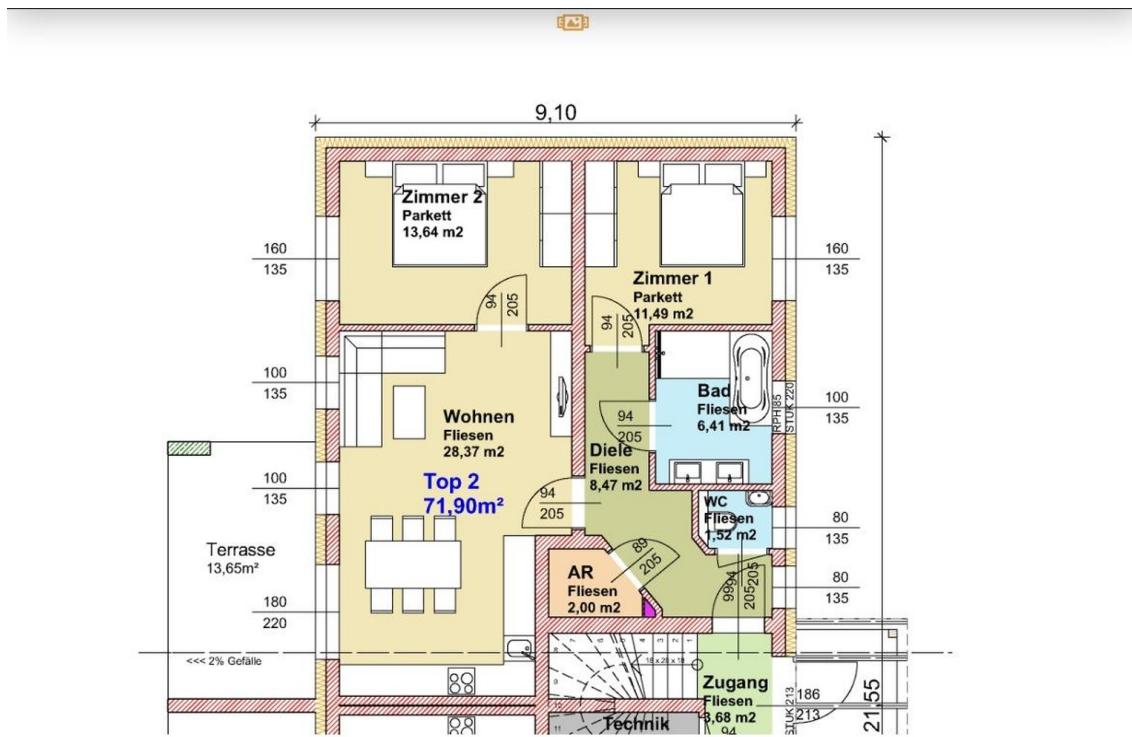
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Grundriss



## Lageplan