

## 3 bis 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Rundumblick über Leoben



**Objektnummer: 961/33678**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	88,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	213,13 €
<b>Heizkosten:</b>	148,20 €
<b>USt.:</b>	56,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

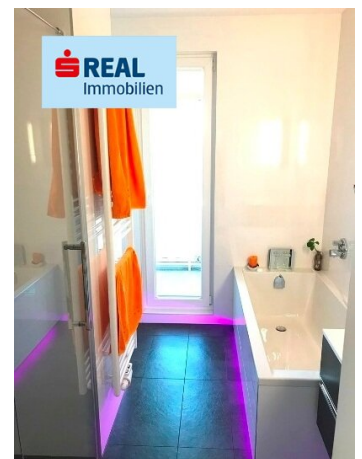


**Markus Letonja**

s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

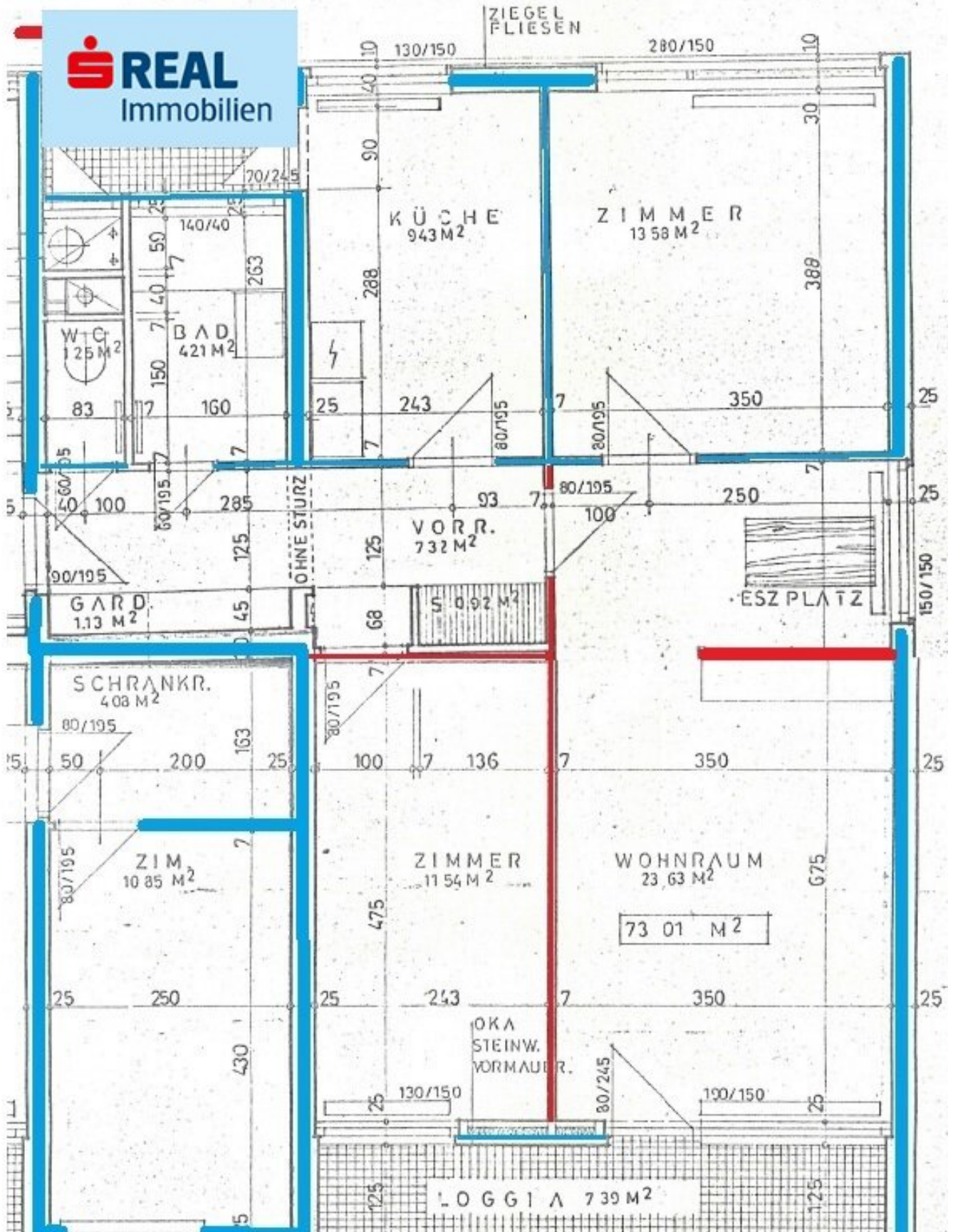








Bestand



## Objektbeschreibung

**Einen tollen Rundumblick über Leoben bietet ihnen diese top sanierte 3 bzw. 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Leoben**

Die Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von 88,51 m<sup>2</sup> und 2 Loggien (auf Morgen und Nachmittagssonne ausgerichtet) mit einer Gesamtfläche von 10,64 m<sup>2</sup>.

Vor der Sanierung hatte die Wohnung 4 Zimmer, nach der Sanierung sind es nun 3 – Änderung auf 4 Zimmer (Urzustand) jederzeit möglich.

Die Wohnung befindet sich im 12. und vorletztem Stockwerk in zentraler Lage und sie genießen die tolle Aussicht und den Rundumblick über Leoben.

Die Wohnung wurde komplett saniert und ist in einem ausgezeichneten Zustand. (Neue Kunststofffenster 3-fach verglast, Bad, WC, Innentüren, Parkettböden, Elektrik usw.)

Beim Wohngebäude selbst wurden 2021 folgende Sanierungen durchgeführt:

- Balkon
- Fassade und thermische Sanierung
- Lift

### HINWEIS:

**Der HWB-Wert von 132,32 kWh/m<sup>2</sup>a bezieht sich auf das Gebäude VOR der thermischen Sanierung. Ein neuer Energieausweis wurde in Auftrag gegeben.**

Das Stadtzentrum von Leoben ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Autobahnanbindung ca. 3 Fahrminuten. Bus direkt vor dem Haus.



Die Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme.

**Raumaufteilung:**

Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, Kinderzimmer, Bad, WC, Loggia, Loggia, Kellerabteil,

**Besonders hervorzuheben ist:**

- komplett saniert und sofort beziehbar
- sehr gute Raumaufteilung
- 3 oder 4 Zimmer möglich
- sonnige und zentrale Lage
- tolle Aussicht und Rundumblick über Leoben

**Kaufpreis:** € 235.000,-

**Honorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.