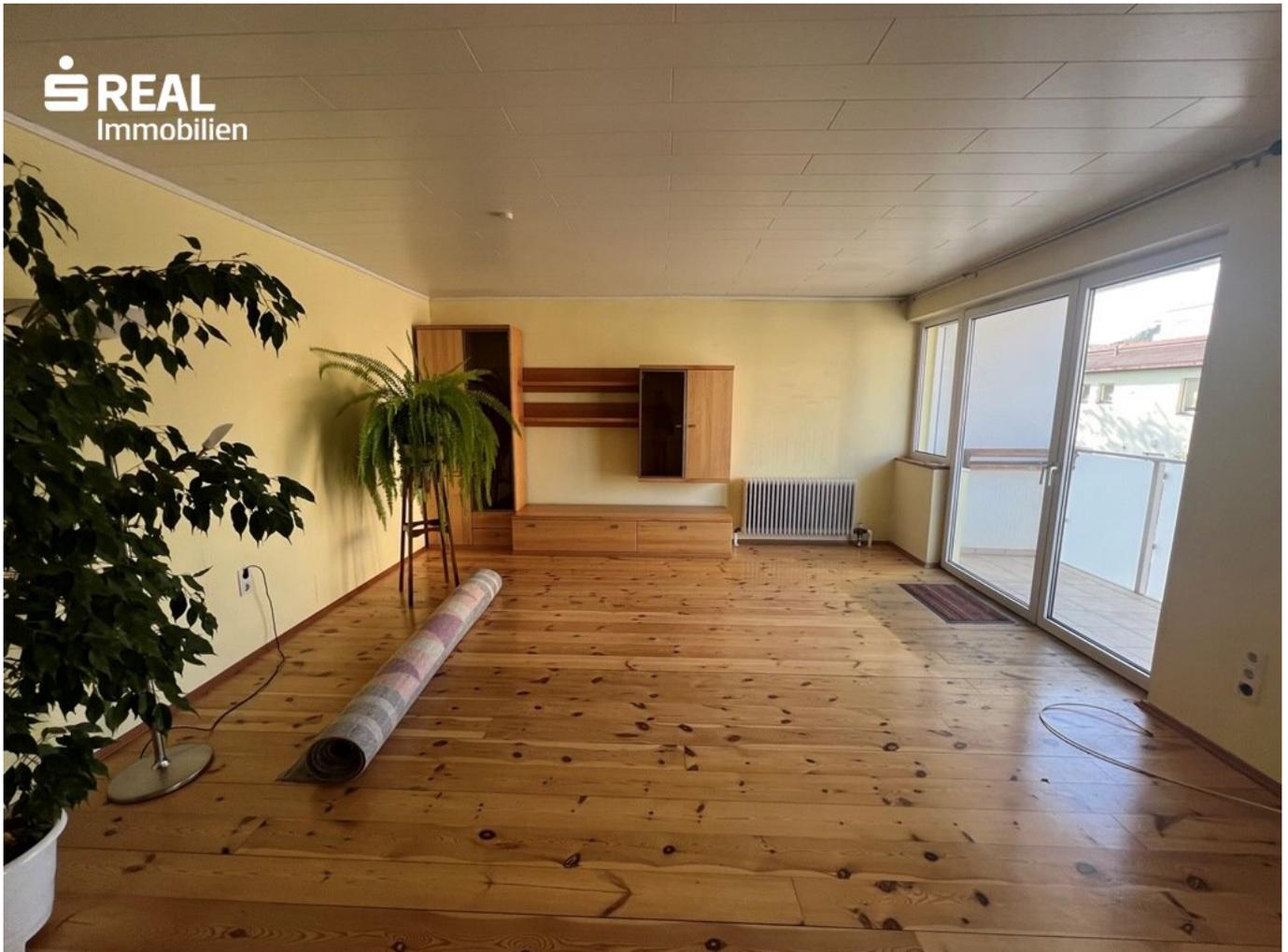


Günstiger Barkaufpreis - Perfekt aufgeteilte 2-3-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage



Objektnummer: 961/34397

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1970
Nutzfläche:	72,02 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 80,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	85.000,00 €
Betriebskosten:	207,17 €
Heizkosten:	123,40 €
USt.:	47,43 €
Provisionsangabe:	

3.060,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Letonja

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

T +43 5 0100 - 26439

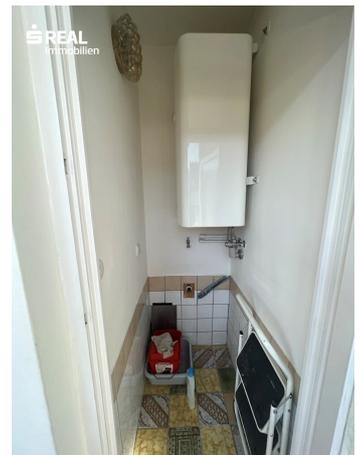
H +43 664 8385998



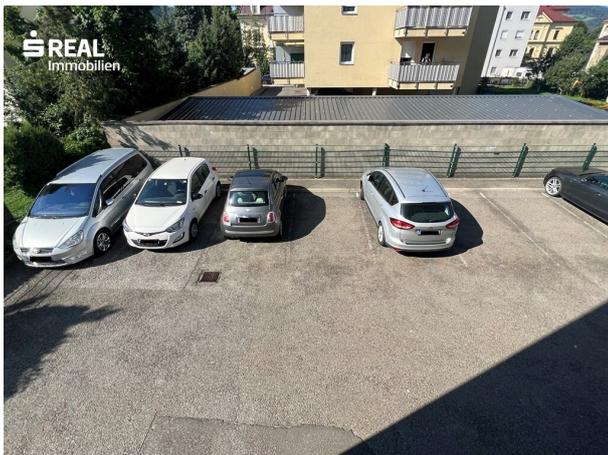
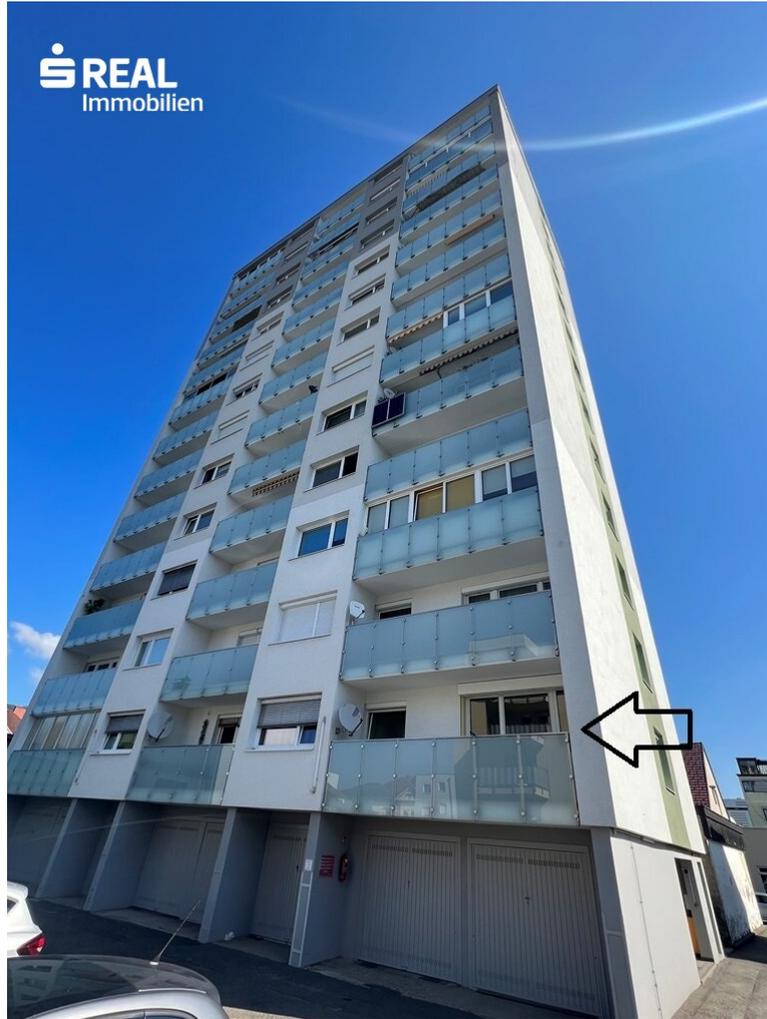
Mitglied des
immobilienring.at

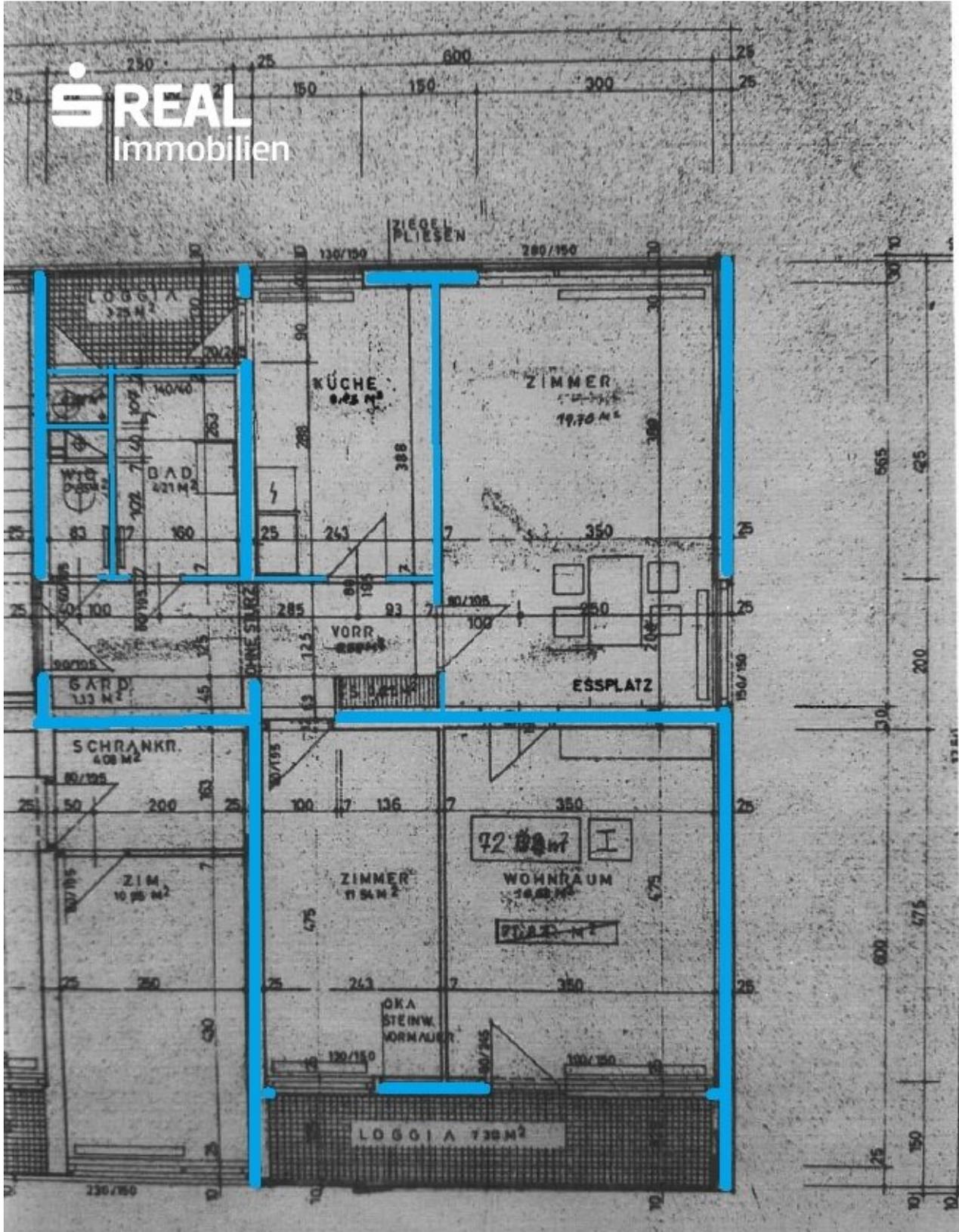


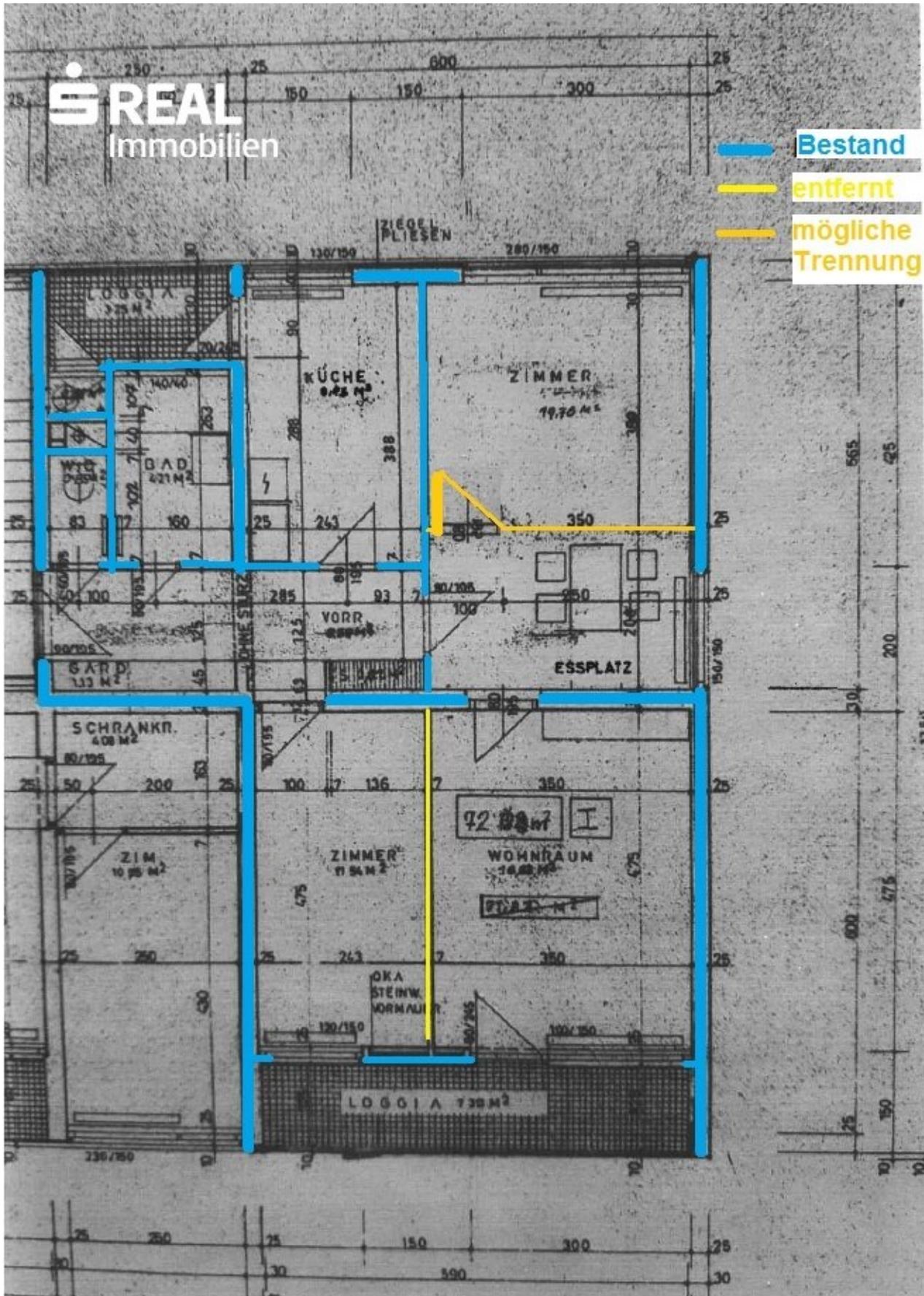


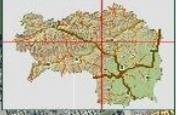










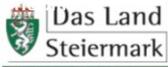


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

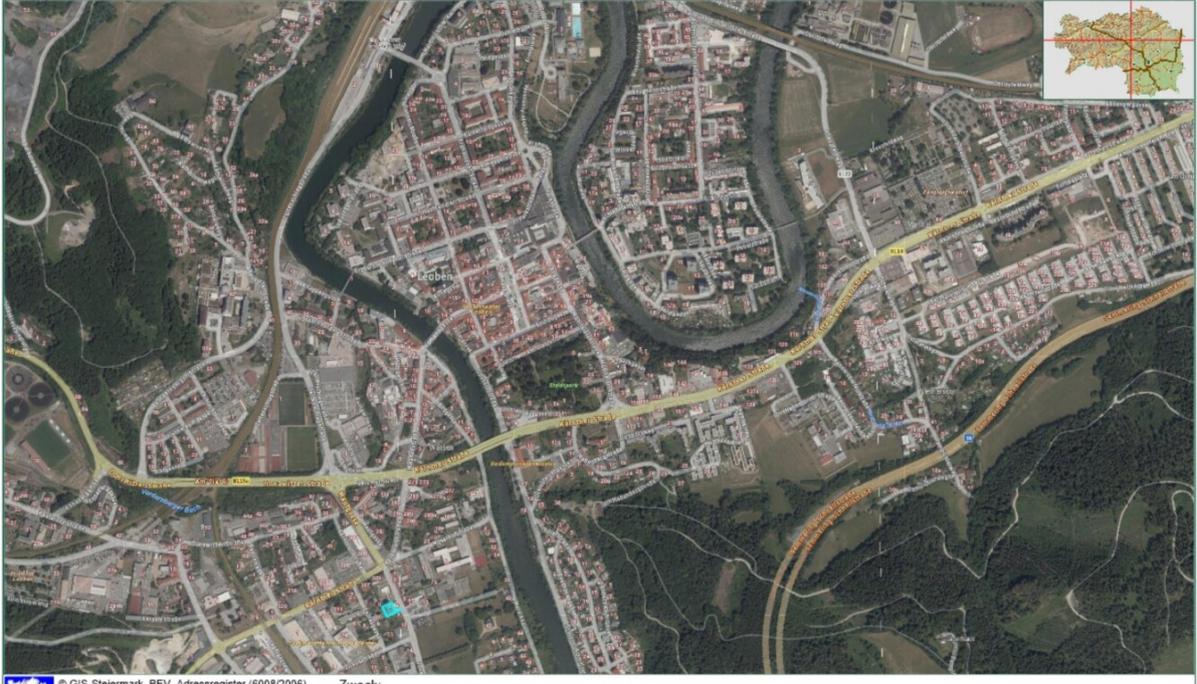
0 1:10.000 500 m





Digitaler Atlas Steiermark Orthofoto

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 06.09.2023

0 M 1:12.000 500 m



Objektbeschreibung

961/34397

Perfekt eingeteilte 2-3 Zimmer Eigentumswohnung in zentraler Lage, barrierefrei erreichbar mit einer Wohnfläche 72,02 m² + 2 Loggien (auf Morgen und Nachmittagssonne ausgerichtet) mit einer Gesamtfläche von 10,64 m².

Derzeit ist das Wohnzimmer und das angrenzende Kinderzimmer zu einem großen Wohnzimmer zusammengelegt worden.

Bei Bedarf kann dies sofort rückgängig gemacht werden und damit auf eine 3 Zimmer Wohnung abgeändert werden.

Weiters ist eine Abtrennung für einen Essbereich oder extra Büro vom derzeitigen Schlafzimmer möglich.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stockwerk und ist toll eingeteilt und durch die Süd/westliche Ausrichtung sonnig und hell.

Das Haus wurde 1970 errichtet und 2021/22 wurde eine Thermische Sanierung der Außenfassade und der Balkone durchgeführt wodurch sich das Objekt in einem sehr guten Zustand befindet..

Für diese Sanierung wurde von der Hausverwaltung ein Darlehen aufgenommen, dass über die BK-Vorschreibung zur Bezahlung gelangt.

Der Zugang zur Wohnung ist ohne Stufen barrierefrei möglich. (Rollator, Rollstuhl geeignet)

Sie gelangen vom Hauseingang zum Lift und können barrierefrei bis in die Wohnung. Selbst das Badezimmer ist barrierefrei gestaltet.

Zudem ist das Objekt mit einer modernen Brandmeldeanlage ausgestattet.

Das Stadtzentrum von Leoben ist nur wenige Gehminuten entfernt, und die Autobahnanbindung erreichen Sie in etwa 3 Fahrminuten. Eine Bushaltestelle befindet sich

direkt vor dem Haus.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme.

Autoabstellplätze nach Verfügbarkeit.

Raumaufteilung:

Eingangsbereich, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Loggia 1 , Loggia 2.

Teilung des Wohnzimmers möglich (zusätzliches Schlafzimmer)

Teilung des Schlafzimmers möglich (extra Esszimmer oder Büro möglich)

Besonders hervorzuheben ist:

- Haus komplett saniert
- sehr gute Raumaufteilung
- sonnige und zentrale Lage
- 2 Loggien

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Kaufpreis: € 85.000,- + Übernahme Sanierungsdarlehen

BK: € 641,96 (inkl. Heizkosten, inkl. Sanierungsdarlehen, inkl. Rücklage)

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 <1.500m

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 <2.000m

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.