

## Großzügige 2-3-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage



**Objektnummer: 961/34397**

**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>	1970
<b>Nutzfläche:</b>	72,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,17 €
<b>Heizkosten:</b>	123,40 €
<b>USt.:</b>	47,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.600,00 € 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

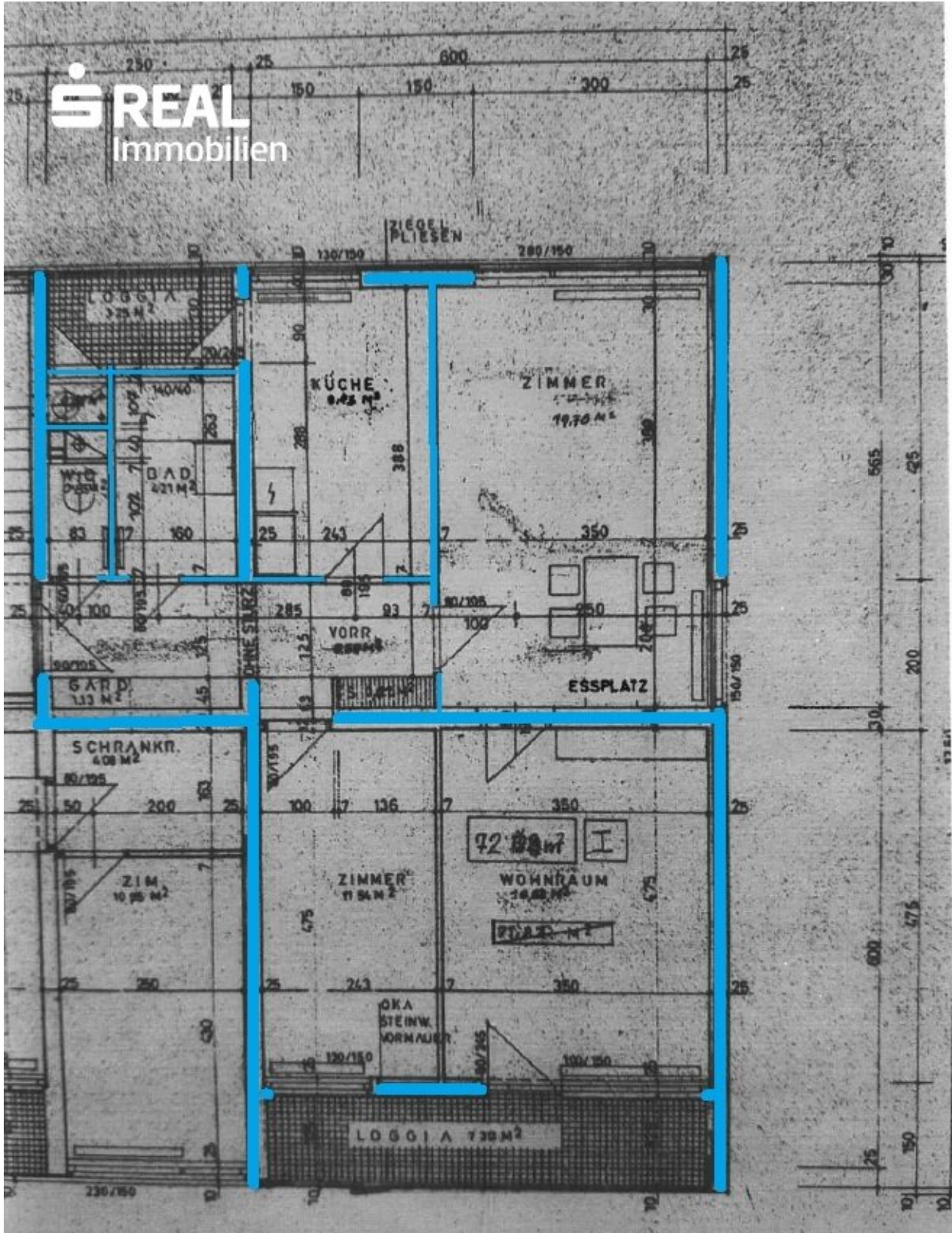




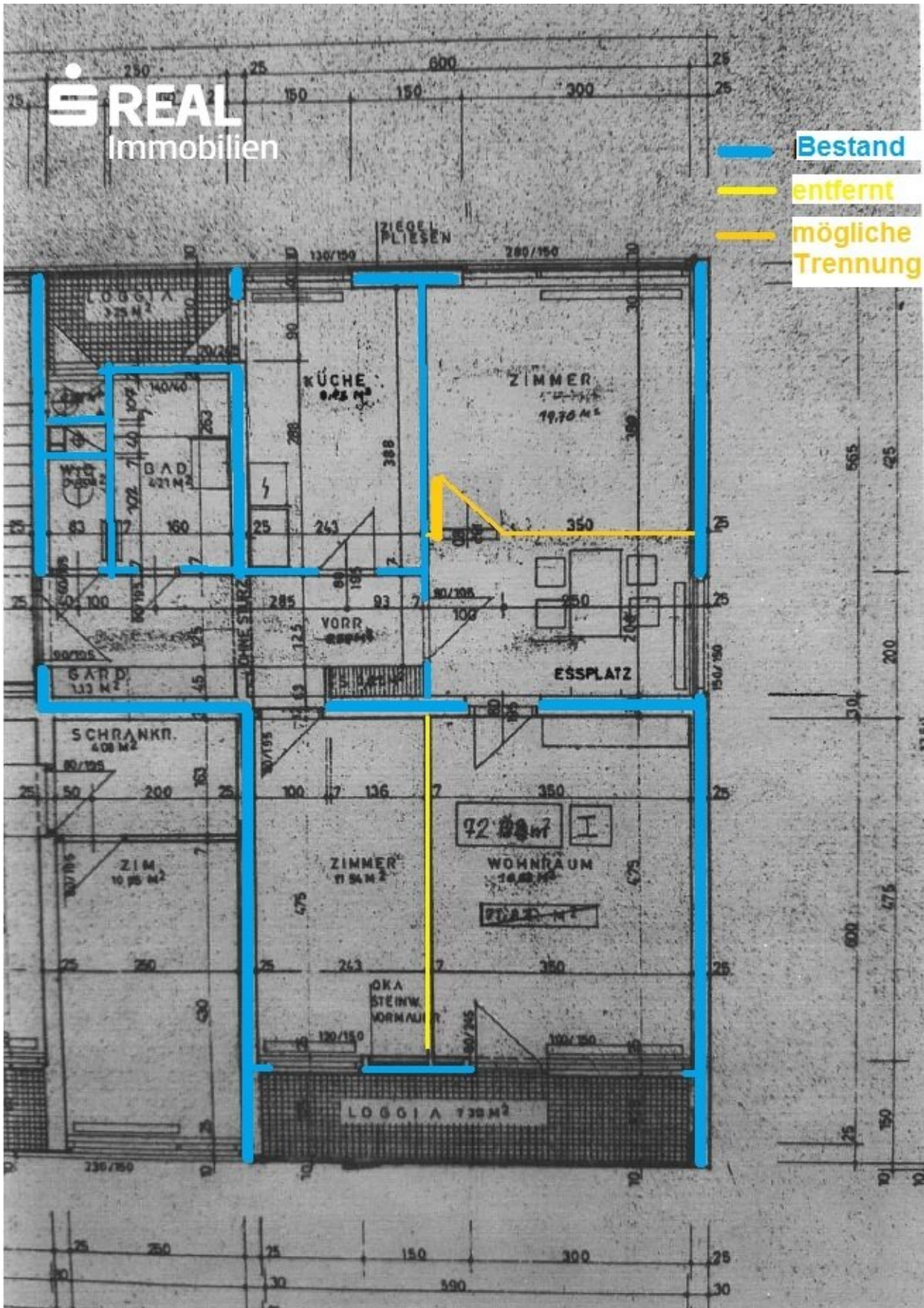


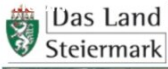












### Digitaler Atlas Steiermark Orthofoto

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

Toll eingeteilte 2-3 Zimmer Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche 72,02 m<sup>2</sup> + 2 Loggien (auf Morgen und Nachmittagssonne ausgerichtet) mit einer Gesamtfläche von 10,64 m<sup>2</sup>.

Die Raumeinteilung wurde geändert und ein Rückbau zur 3-Zimmer Wohnung und wenn gewünscht mit extra Esszimmer ist ohne viel Aufwand 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.

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

**(anteilige Kosten € 34.847,76.-)**

**Diese Kosten sind in der Betriebskostenvorschreibung bereits inkludiert und dadurch verringert sich der Barkaufpreis auf € 100.000.- bei höherer BK-Vorschreibung.**

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)

**Besonders hervorzuheben ist:**

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

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

**Kaufpreis: € 100.000,- + Übernahme Sanierungsdarlehen € 34.847,76.-**

**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.