

## Helle 2-Zimmer-Garten-Wohnung im Zentrum von Leibnitz



  
**IMMO CIRCLE**  
BY REAL ÄSTHET

**Objektnummer: 2725**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8430 Leibnitz
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	37,20 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	155.036,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,25 €
<b>Heizkosten:</b>	30,45 €
<b>USt.:</b>	22,32 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

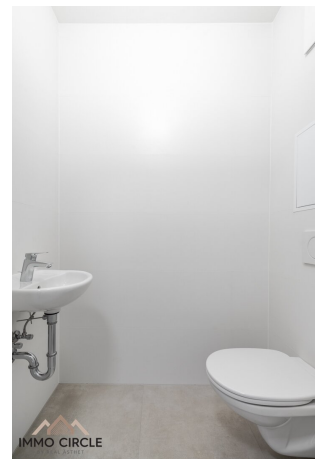
zzgl. Carport € 10.000,-

### Provisionsangabe:

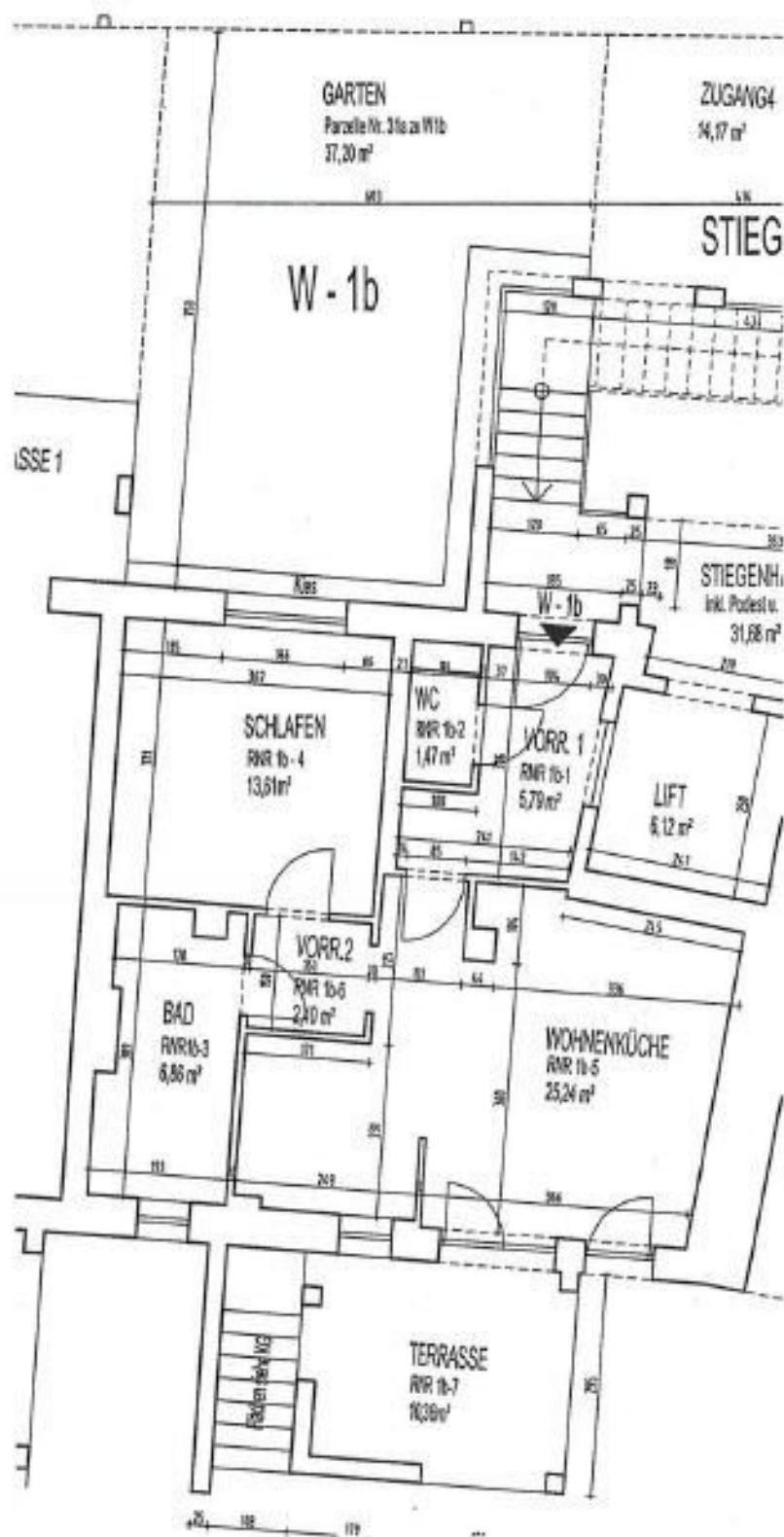
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









Erdgeschoss

W 1b 55,37 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Sie träumen davon, in der Nähe vom Stadtzentrum von Leibnitz zu wohnen und alle Vorteile einer guten Lage zu genießen?

*Wir können Ihnen helfen, diesen Traum zu verwirklichen!*

Nicht nur durch die qualitativ hochwertige Ausstattung, sondern auch durch die Nähe zum Zentrum von Leibnitz, die Nahversorger und dem Bahnhof bietet die Wohnung eine Lebensqualität, wo Sie sich wohlfühlen und in Harmonie mit sich selbst sein können.

Die idyllische Ruheoase bietet außergewöhnlichen und sonnigen Wohnkomfort auf einer **Gesamtwohnfläche von rd. 55 m<sup>2</sup>**.

Der **Eigengarten** bietet Ihnen auf einer **rund 37 m<sup>2</sup>** großen Fläche gemeinsam mit sonnigen **Terrasse** mit zusätzlichen **rd.10 m<sup>2</sup> Fläche** genügend Raum zum Entspannen: genießen Sie auf Ihren Sonnenliegen, zu Ihrem Lieblingsbuch, angenehmer Musik oder einem Sommerspritzer die letzten Sonnenstrahlen romantischer Sonnenuntergänge.

Mit ihrem offenen Grundriss weist die Wohnung eine sehr flexible Raumaufteilung auf. Aktuell teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum 1;
- Gäste-WC;
- Wohnküche;
- Vorraum 2;
- Badezimmer mit WC;
- Schlafzimmer.

Die Wohnung wurde vor Kurzem komplett renoviert und zieht mit seinem Aussehen und der hochwertigen Ausstattung: nämlich, **komplett neues Bad, und neue moderne Küche** alle Blicke auf sich. Auch **neue Laminatböden** wurden in der Wohnung verlegt. Sogar **die Vorrichtung für die Klimaanlage ist bereits vorhanden**. Der Vorraum sowie das WC, und die Badezimmer wurden **neu verfließt**.

Geheizt wird mittels Gas. Auch ein sehr geräumiger Kellerraum gilt als Zubehör und ist im Kaufpreis inkludiert.

Die Kosten für einen zusätzlichen Carportplatz liegt bei € 10.000,-.

**Auch Anleger sollten sich diese Immobilie genauer ansehen** - wir beraten Sie dahingehend gerne und übernehmen auch in weitere Folge die Vermietung für Sie.

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen die Wohnung zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m



Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap