

## **Modernes Wohnen mit Doppelter Terrassen-Perfektion: 2-Zimmer-Oase in Leibnitz**



**Objektnummer: 2809**

**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>	65,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	156.984,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,62 €
<b>Heizkosten:</b>	39,90 €
<b>USt.:</b>	23,74 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Carport € 10.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Fallmann**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

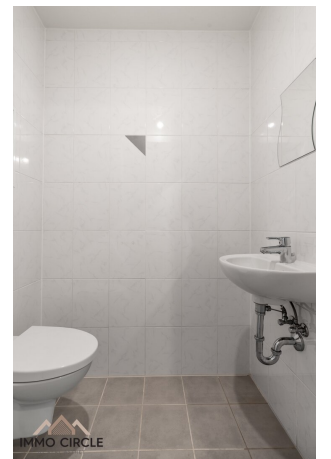
T +43 664 4220866  
H +43 664 4220866

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



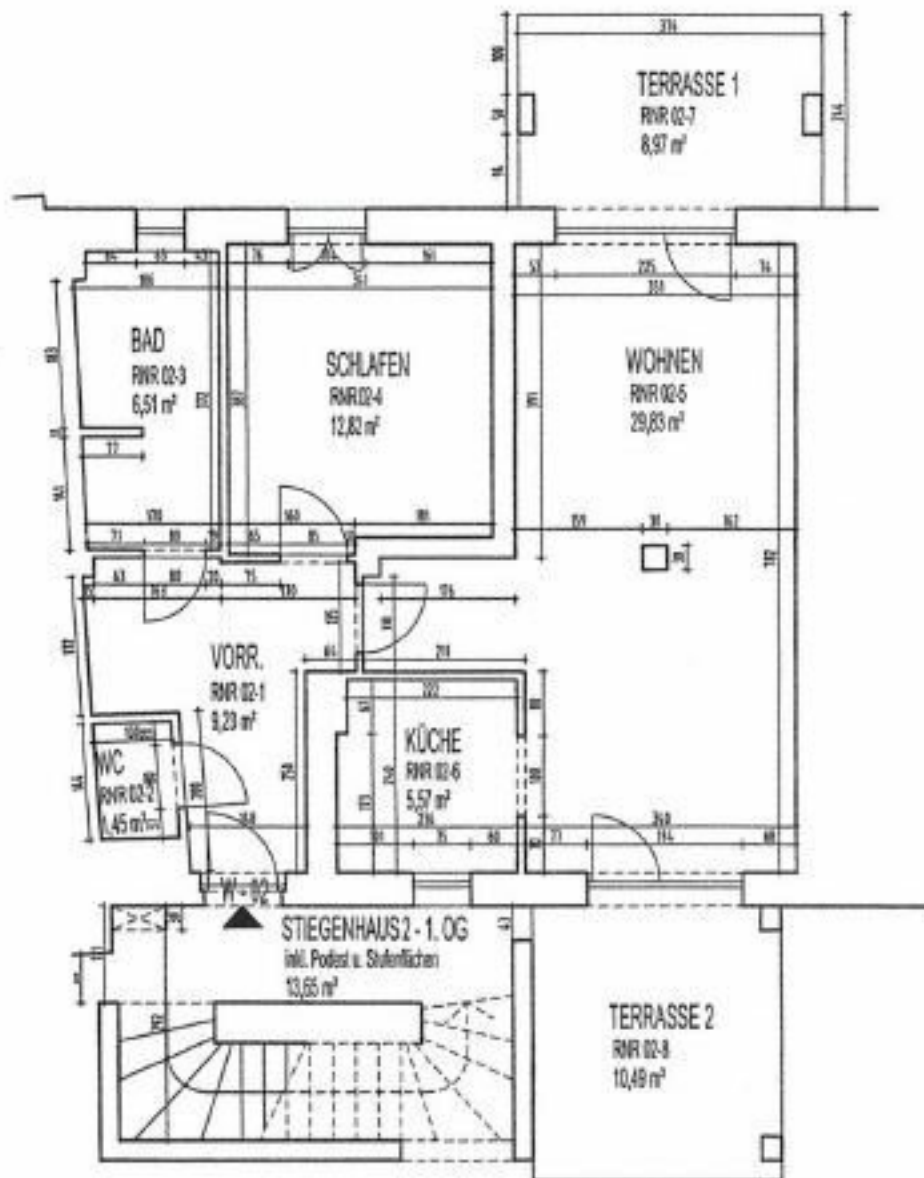
gstermin zur







W-02



1. Obergeschoss  
W 02 65,41 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Sie träumen davon, in der Nähe dem 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 den 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. 65 m<sup>2</sup>**.

Zwei sonnigen **Terrassen** mit zusätzlichen **rd.19 m<sup>2</sup> Fläche** bieten 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;
- Gäste-WC;
- Badezimmer;
- Schlafzimmer;
- Wohnzimmer;
- Küche.

Die Wohnung ist vor Kurze komplett saniert und zieht mit seinem Aussehen und hochwertige Ausstattung: nämlich, **komplett neues Bad, und neue moderne Küche** wurde in der Wohnung gemacht. Auch **neue Laminatböden** wurden in der Wohnung eingebaut. Und das Highlight von allem ist **die Vorrichtung für die Klimaanlage**. 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 den Carport liegen 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.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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