

**Leoben: "Penthouse Feeling" zum Top Preis! Sanierte, gut aufgeteilte 3 Zimmer Wohnung mit großzügiger Loggia!**



**Objektnummer: 6409/415**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebming**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kärntner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,77
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	236,00 €
USt.:	23,60 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges: Sanierungsdarlehen

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriela Müller**

ITL | Immo Treuhand  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436645559074

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











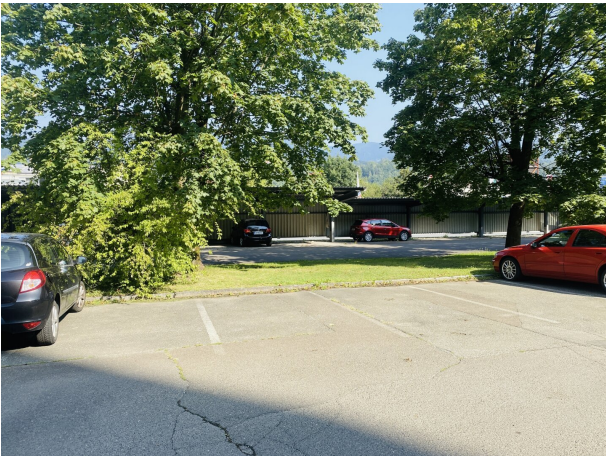












## Objektbeschreibung

### **Ihr Traum kann in Erfüllung gehen - Penthouse-Feeling über den Dächern von Leoben inklusive!**

Diese ca. 89 m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung befindet sich im 10. Stock (mit Lift) eines Mehrparteienwohnhauses, das ca. 1973 in Massivbauweise errichtet wurde.

Im Laufe der Jahre erfolgten zahlreiche Sanierungsmaßnahmen, sodaß Sie nun modernen Wohnstandard genießen.

Vom vorigen Eigentümer wurden ca. 2020 alle Fenster und die Balkontüren getauscht (3fach verglast).

Ca. 2022 wurden laut Angaben des Eigentümers Laminatböden verlegt, die Türstöcke und Innentüren erneuert sowie an der Decke moderne Infrarotpanelen installiert.

Auch das Badezimmer mit WC wurde einer umfassenden Sanierung unterzogen.

### **Zur Raumaufteilung im Detail:**

Vorraum

Küche mit offenem Wohn/Eßbereich

2 Zimmer

Bad mit WC

Vom Vorraum betreten Sie den großzügigen Wohn/Eßbereich - die moderne neuwertige Einbauküche, ausgestattet mit Herd/Cerankochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl/Gefrierkombination und viel Stauraum läßt sicherlich keine Wünsche offen!

Sie werden mit Ihren Kochkünsten über sich hinauswachsen und für sich und Ihre Lieben köstliche Speisen zubereiten.

Durch die großflächigen Balkontüren ist der Wohn/Eßbereich lichtdurchflutet und freundlich und bestens geeignet, um hier mit Familie oder Freunden unterhaltsame Stunden zu verbringen.

Von diesem betreten Sie die ca. 16 m<sup>2</sup> große verflieste Loggia mit herrlichem Ausblick ins Grüne.

Sie bietet durch ihre Größe noch genug Platz für eigene Gestaltungsideen - eine gemütliche Lounge Ecke - Pflanzen nach Ihrem Geschmack - ein Hochbeet für eigenes Gemüse und Kräuter ...

Genießen Sie hier Ihr Frühstück oder Ihren Nachmittagskaffee oder gönnen Sie sich zum Tagesausklang einen entspannten "Sundowner"!

2 Zimmer sorgen für ausreichend Platz zum Wohlfühlen - überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Raumaufteilung!

Das geschmackvoll renovierte Badezimmer wurde mit Badewanne, Walk-in-Dusche und modernem Waschtisch mit Spiegel zu einer wahren Wohlfühlloase umgestaltet.

Das WC befindet sich hinter einer gemauerten Wand und ist somit vom restlichen Badezimmer abgetrennt.

Bei Gefallen können nach Absprache diverse Möbelstücke gerne übernommen werden.

Ein Kellerabteil sorgt für ausreichend Stauraum und ist der Wohnung zugeordnet.

Zur Allgemeinnutzung stehen allen Bewohnern die Waschküche mit Trockenraum, einige Kellerräume sowie der Fahrradkeller zur Verfügung.

Unmittelbar vor dem Haus befinden sich zahlreiche nicht zugewiesene Parkplätze.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <500m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap