

**Wohn-Ensemble mit Potential. - Solide Substanz und Baureserve im Süden von Leoben.**



**Objektnummer: 961**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	490,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	490,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	490,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	17
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.360,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Allgemeine BK ca. € 250 p.m. | Exkl. Heizung & Strom.

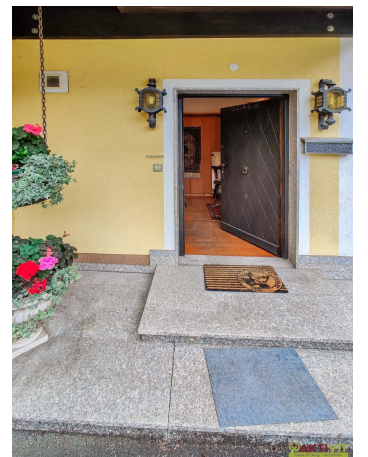
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Miedl**









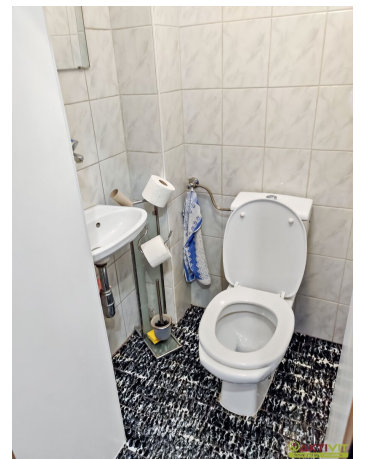








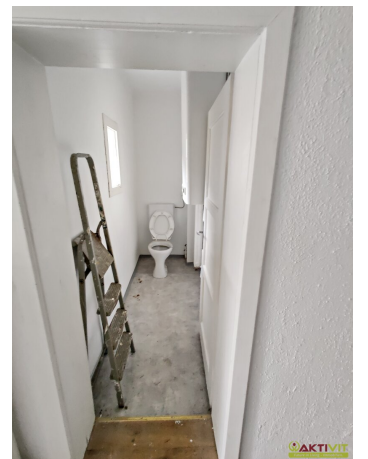


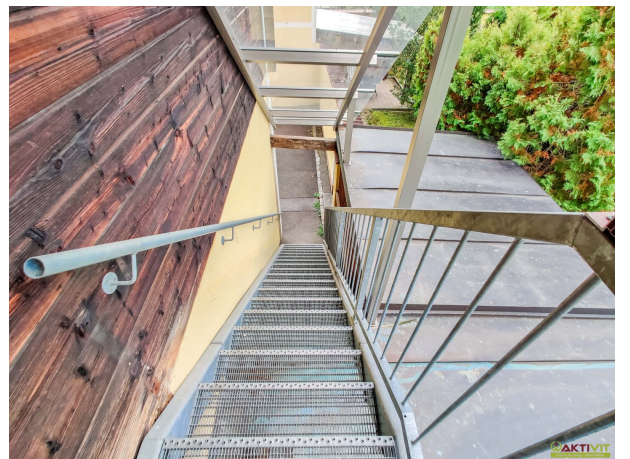














## Objektbeschreibung

Dieses Ensemble besteht aus zwei Wohnhäusern mit mehrere Wohneinheiten und befindet sich im Süden von Leoben.

Das Liegenschaft mit großem Grundstück bietet vielfältiges Potential für Bau- und Sanierungsvorhaben.

### ***Die Vorteile dieses Zinshauses auf einen Blick:***

- Solider Bestand mit ca. 490 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Gute Verkehrsanbindung im Süden von Leoben.
- Vielfältiges Potential für Bau- und Sanierungsvorhaben.
- Rund 2.453 m<sup>2</sup> Grundstück, zur Gänze Bauland
- Eigengarten, Carports und Garagen.

### **DIE BESTANDSGEBÄUDE.**

Die Bestandsgebäude haben insgesamt ca. 490 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf je zwei Etagen. Im Hauptgebäude je ca. 130 m<sup>2</sup> pro Etage und im Nebengebäude ca. 115 m<sup>2</sup> pro Etage.

Insgesamt verteilt sich die Fläche auf 17 Zimmer, 3 Bäder und 4 WCs. Zusätzlich sind Teile unterkellert und bieten so weiteren Stauraum.

Im Innenhof gibt es ein Garagengebäude mit Carports.

### **ZUSTAND UND BAULICHKEIT.**

Die Bestandsgebäude Gebäude wurden in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet und im Laufe der

Zeit teilweise saniert und renoviert.

Einige Bereiche im Haupthaus wurden bis zuletzt bewohnt und sind in gepflegtem Zustand.

Die Räumlichkeiten in der oberen Etagen sowie im Nebengebäude sind vorwiegend in sanierungsbedürftigem Zustand.

Die Beheizung erfolgt aktuell mittels Fernwärme-Zentralheizung. Teile der Gebäude sind im Rahmen von Renovierungen thermisch gedämmt worden.

Die Fenster und die Außenfassade wurden ca. 2012 renoviert.

Das Objekt wird teilmöbliert übergeben. Die Böden sind mit Laminat, Vinyl und Fliesen ausgeführt.

## **DIE LIEGENSCHAFT UND BETRIEBSKOSTEN.**

Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von rund 2.450 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Dabei handelt es sich zur Gänze um Bauland mit der Widmung "WA (Wohnen Allgemein)" und einer Bebauungsdichte von 0,2 bis max. 0,6.

Anhang der Bebauungsdichte sind somit bis zu rund 1.470 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF) zulässig.

Dies entspricht ca. 1.100 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche. Somit ist ein erhebliches Baupotential gegeben.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen, die Zufahrt erfolgt von einer öffentlichen Straße.

Die öffentlichen Abgabe und Betriebskosten betragen rund € 250,- monatlich.

Hinzu kommen verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung und Strom.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Thomas Miedl

[+43 664 21 98 050](tel:+436642198050)

[t.miedl@aktivit.org](mailto:t.miedl@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap