

**Exklusive repräsentative Villa mit beheizbarem Pool,  
eigenem Zugang für Zweit- oder Au-Pair-Wohnung /  
Ordination und sehr vielen außergewöhnlichen Extras**



Repräsentative Villa in Leoben in bester Bauqualität

**Objektnummer: 6379/116**

**Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	455,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	563,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	17
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 59,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.700.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,31 €
<b>USt.:</b>	14,33 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizkosten/Monat € 450,- (€ 375,- + 20% USt.) Wasser/Monat € 48,- (€ 40,- + 20% USt)

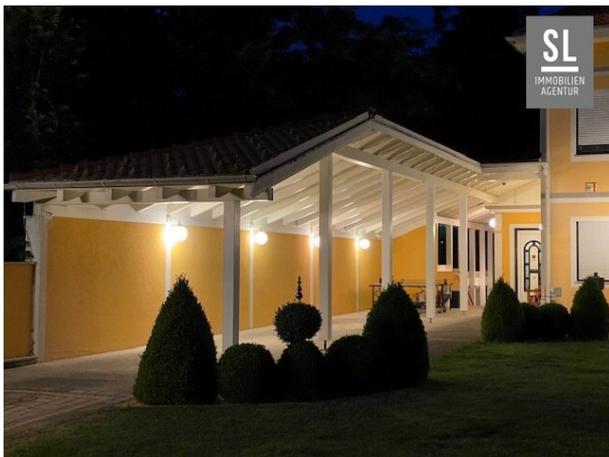
### Provisionsangabe:

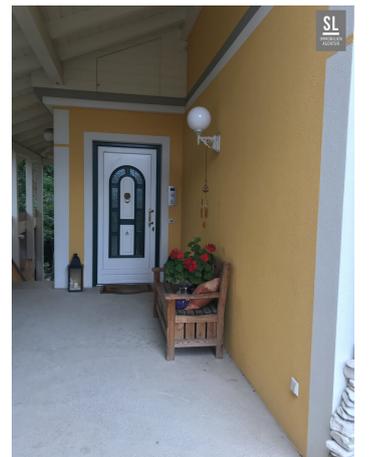
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

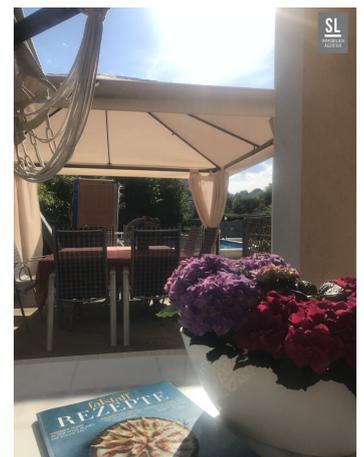




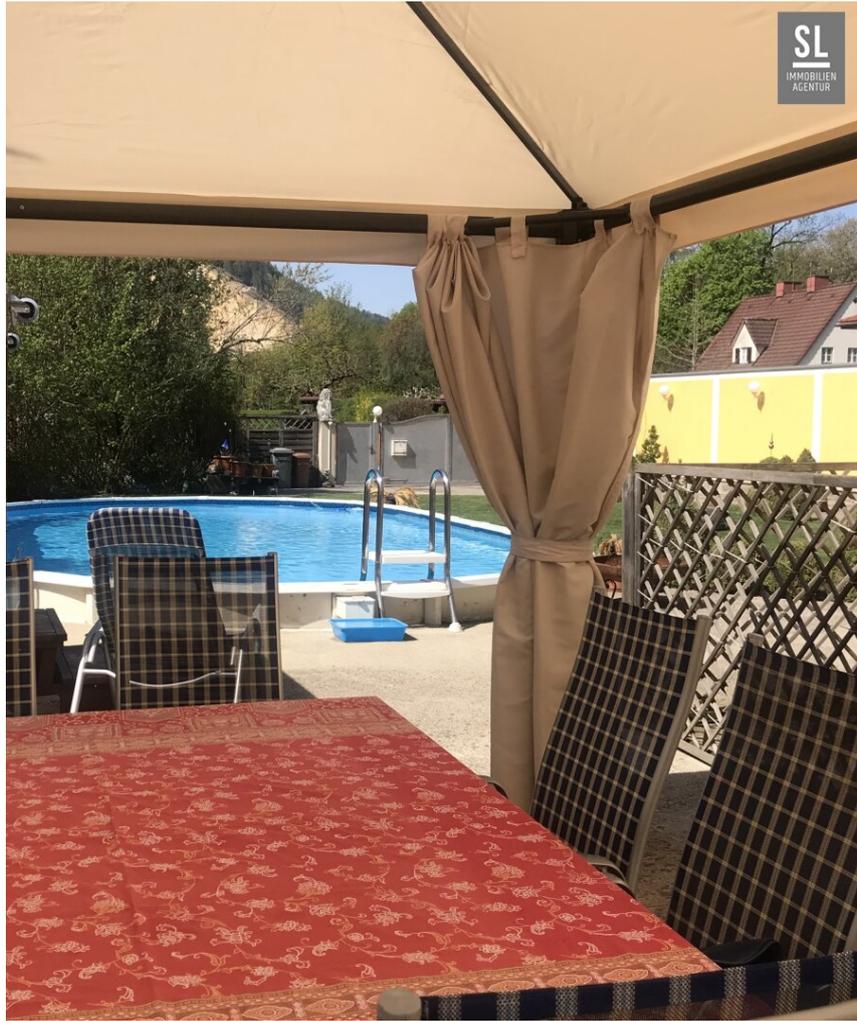
























## Objektbeschreibung

### **Ihre Traumvilla in Leoben, inmitten der schönen grünen Steiermark zum Wohlfühlen und Genießen!**

**Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr luxuriöses Zuhause wünschen können. Mit einer Gebäudefläche von 563m<sup>2</sup> und insgesamt 17 Zimmern haben Sie ausreichend Platz für Ihre Familie. Hier können Sie Ihren Wohnraum verwirklichen und jeden Tag aufs Neue ein Gefühl von Luxus und Komfort genießen.**

Der großzügige Außenbereich ist ein wahrer Traum für jeden Gartenliebhaber. Der liebevoll gestaltete Garten bietet Ihnen viel Platz zum Entspannen, Sonnenbaden oder auch für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Der Rasenroboter sorgt stets für einen gepflegten Rasen, der Poolroboter für einen sauberen Pool.

**Für die kühlere Jahreszeit steht Ihnen ein geräumiger Wellnessbereich mit Sauna, Dampfsauna, Fitnessraum, Solarium, Ruheraum, Platz für Whirlpool, sowie Wintergarten mit Glasdach zu Ihrer Erholung zur Verfügung. Perfekt für die Entspannung nach der gesunden Joggingrunde oder ausgiebigen Spaziergängen an der Mur entlang am Mareckkai, der direkt am Haus vorbeiführt und über ein Servitutsrecht bequem und direkt erreicht wird.**

Die 4-geschoßige repräsentative Villa mit umfangreicher Ausstattung wurde 1999 errichtet und 2000 bezogen. Die Ausrichtung und Anordnung der Räume wurden nach dem Lauf der Sonne geplant. Sie befindet sich in der besten Wohngegend von Leoben und bietet einzigartige Möglichkeiten mit exklusiver Technik samt Sicherheitssystemen wie Videoüberwachung, elektrische Tor- und Türöffnung sowie Schließsystem, 4-fach Torsprechanlage und Alarmanlage samt zentraler Rauch - Gas - Wasser - Meldeanlage.

**Die untere Ebene dieser großzügigen Villa** ist durch die leichte Hanglage größtenteils als vollwertiger Wohnraum zu nutzen. **Hier existiert ein zweiter Haupteingang zur getrennten Wohneinheit.** Diese ist aber auch innenliegend durch das Stiegenhaus erschlossen und getrennt absperrbar. Somit **bestens geeignet für Privat-Ordination, Au-pair-Mädchen, Student:Innen, Haushälterin, Reinigungsdame oder Verwandtenbesuche** sowie Freunde und Gäste. Diese getrennte Einheit ist auch barrierefrei über einen Spazierweg durch den Garten zu erreichen.

**Falls Ihnen das Haus zu groß ist oder werden sollte....ein Ausbau zu insgesamt 4 getrennten Wohneinheiten ist technisch vorbereitet.**

**Hier ein Überblick über die sehr gute Bauausführung:**

Das Objekt steht auf einer dicken Stahlbetonplatte, massive Bauart, Außenwände aus Wärmedämmziegel, massive Stahlbetondecken in allen Geschoßen, Ziegel- und Stahlbetonwände im Keller, Innenwände aus Ziegel, Walmdach mit glazierter Biberschwanz-Doppeldeckung auf den Dachflächen, 3 Dachgaupen, 8 Dachflächenfenster mit funkgesteuerten elektrischen Rollläden, Kunststofffenster und Terrassentüren aus Isolierglas mit Rollläden davon teils elektrische Rollläden, gegliedert geputzte Fassade, massivbetonierte gewendelte Innen-Stiege, Geländer aus Schmiedeeisen, hochwertige Fußböden, gemalte Verputze an Innenwänden, elegante Innentüren aus Holz, bis an die Decke verflieste Sanitärbereiche.

Anbauten: Loggia, beheizbarer Wintergarten, 4 massive Balkone mit Balustraden, gedeckte Terrassen, Vordach, Carport, überdachte Außenstiege, Holzlager, Weinkeller, Abstellraum, Gartengeräteraum.

Heizung-, Kamin-, Sanitär- und Elektroinstallationen samt Blitzschutz wurden regelmäßig gewartet und instandgehalten sowie am Stand der Technik erneuert, wie z.B. energieeffiziente Gastherme von Viessmann.

**Sehr gute Ausstattung und sehr guter Bauzustand.**

## **Lage**

**Montanuniversität Leoben - nur 6 entspannende Fahrradminuten an der Mur entlang!**

**LKH Leoben - nur 6 Autominuten entfernt.**

Das Grundstück ist als reines Wohngebiet im Flächenwidmungsplan ausgewiesen und gilt durch die zentrale Lage und sehr gute Infrastruktur mit sehr hohem Standortimage als etwas Besonderes: Sehr ruhig und sonnig mit angenehmer Nachbarschaft und sehr geringer Immissionsbelastung.

**Nur wenige Gehminuten (an der Mur entlang) von der Innenstadt, den Behörden, dem Stadtzentrum sowie der weltberühmten Montanuniversität entfernt.**

**Der MUR-Radweg und die Laufstrecke "Gösser-Radl" gehen am Grundstück des einzigartigen Objektes vorbei.**

**Sehr gute Infrastruktur in mittelbarer Nähe:** Hauptplatz, LCS-Einkaufszentrum Leoben City Shopping, Kindergarten, Schulen, VHS, BHS, Gymnasien, HTL, HLW, Musikschule, Universität, Fachmarktzentren, Bäckereien, Trafiken, Postamt, Supermärkte, Apotheken, Drogerien, Landeskrankenhaus, Ärzte, Rot-Kreuz-Zentrale, Allgemeinmediziner, Fachärzte, Behörden, Polizei, Gericht, Banken, Notare, Anwälte, Steuerberater, Wellnesseinrichtungen,

Fitnessstudios, Tankstellen, Hotels, Restaurants und Bars. Theater, Kongress-Zentrum, Asia-Spa mit Sauna sowie Frei- und Hallenbad, Fußballstadion, Golfplatz Reiting-Trofaiach, etc. in der Nähe.

Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus und ÖBB-Hauptbahnhof) sind fußläufig sehr gut erreichbar.

**ÖBB-Hauptbahnhof mit großer Park & Ride Hochgarage wenige Autominuten entfernt.**

**Autobahnanschluss an die S6 in Leoben-Ost und Leoben-West.**

**Autobahnknotenpunkt Sankt Michael nur wenige Kilometer entfernt.**

**Flughafen Graz in ca. 1 Stunde Fahrzeit entfernt.**

**Flughafen Wien, Linz, Salzburg in ca. 2 Stunden Fahrzeit entfernt.**

\*\*\*\*\*

**Resumé:**

**Viel hohe Qualität zu einem fairen Preis und seltene Gelegenheit!**

Ein Neubau in dieser Größenordnung (563m<sup>2</sup> Brutto-Gebäude-Fläche) mit dieser Ausstattung kostet heute mindestens € 4.000,-/m<sup>2</sup>. Bei einem Grundstückskauf (hier 935m<sup>2</sup>) in dieser exklusiven Villen-Lage ist mit derzeitigen Kosten von mehr als € 300,-/m<sup>2</sup> zu rechnen, zuzüglich Aufschließungs- und Anschlusskosten. Derzeit werden keine vergleichbaren Baugrundstücke angeboten.

**Eine Villa mit dieser Ausstattung und in dieser Lage kaufen zu können, kann als sehr seltene, fast einzigartige Möglichkeit betrachtet werden.**

\*\*\*\*\*

**Die Villa wird wegen beruflicher Veränderung und Verlegung des Lebensmittelpunktes nach Oberösterreich schweren Herzens verkauft.**

**-----> Wie kommen Sie zum ausführlichen Exposé mit Adresse, Innenfotos und Grundrissplänen?**

**! Unmittelbar nach Ihrer unverbindlichen Anfrage (auch über meine Homepage) unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Telefonnummer, Email-Adresse und Ihrer Wohnadresse,**

bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen!

**Danach erhalten Sie das ausführliche Exposé und können gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

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