

## 3-Zimmer Gartenwohnung mit Tiefgaragenparkplatz in Leoben-Göss



**Objektnummer: 961/35424**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Nutzfläche:</b>	71,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,15 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,94 €
<b>Heizkosten:</b>	157,65 €
<b>USt.:</b>	46,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Letonja**

s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13

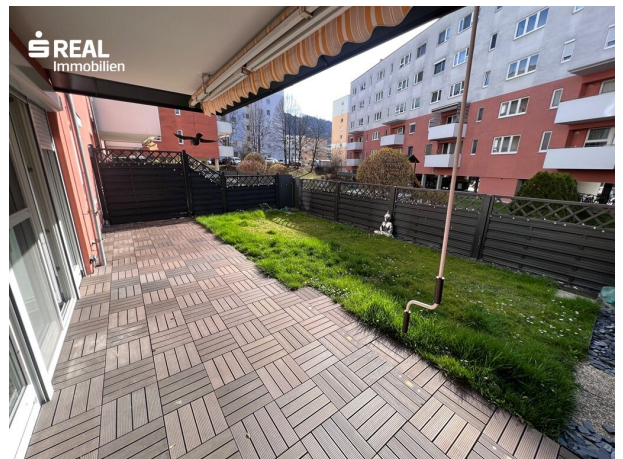




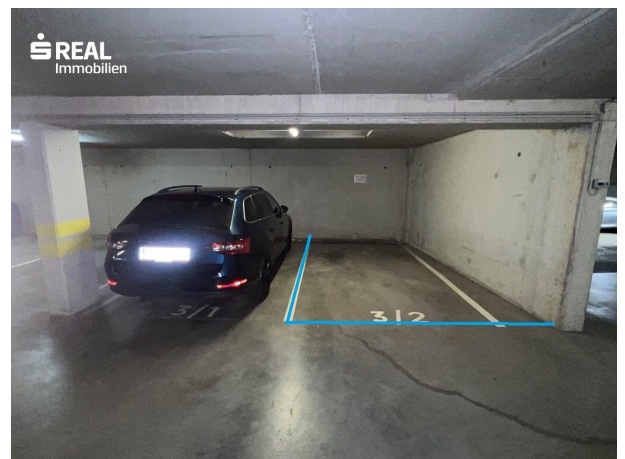






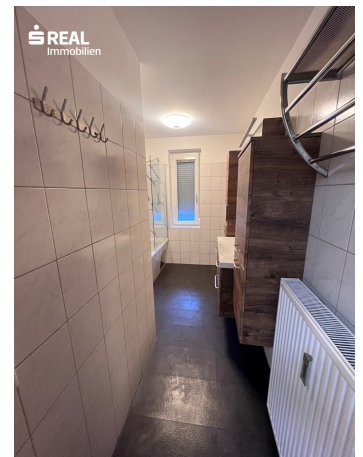












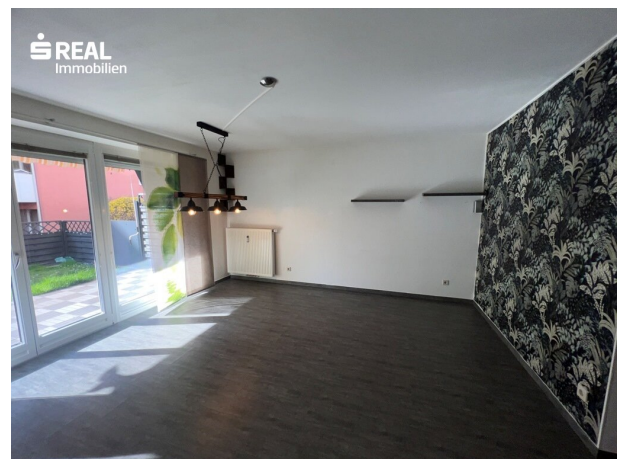
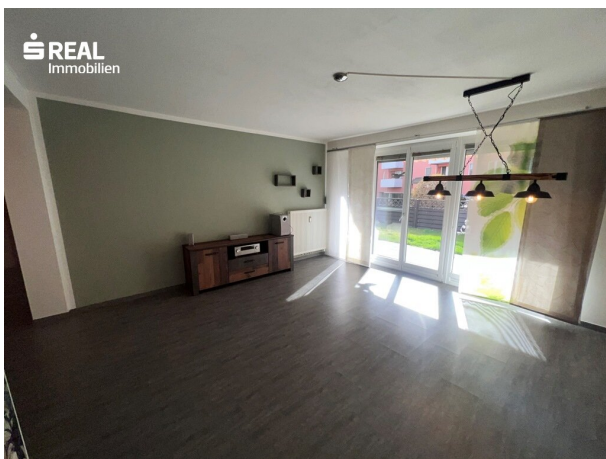




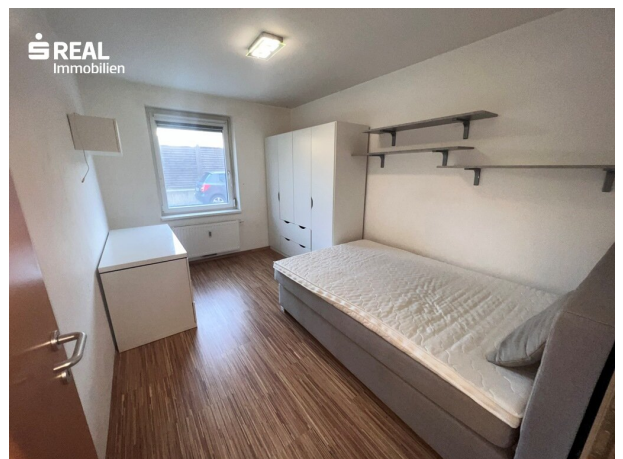




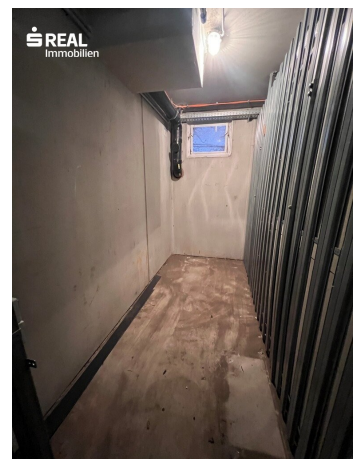








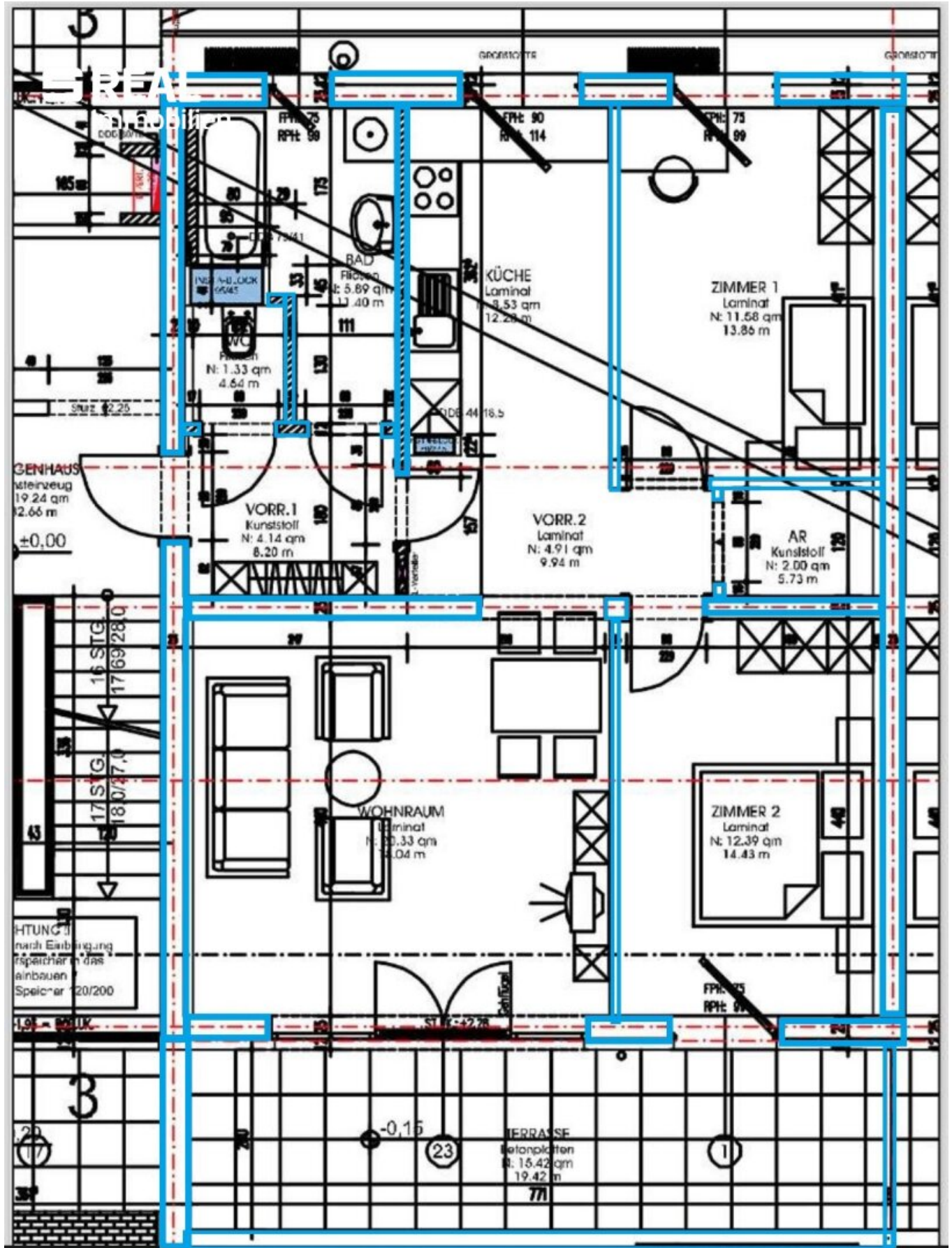




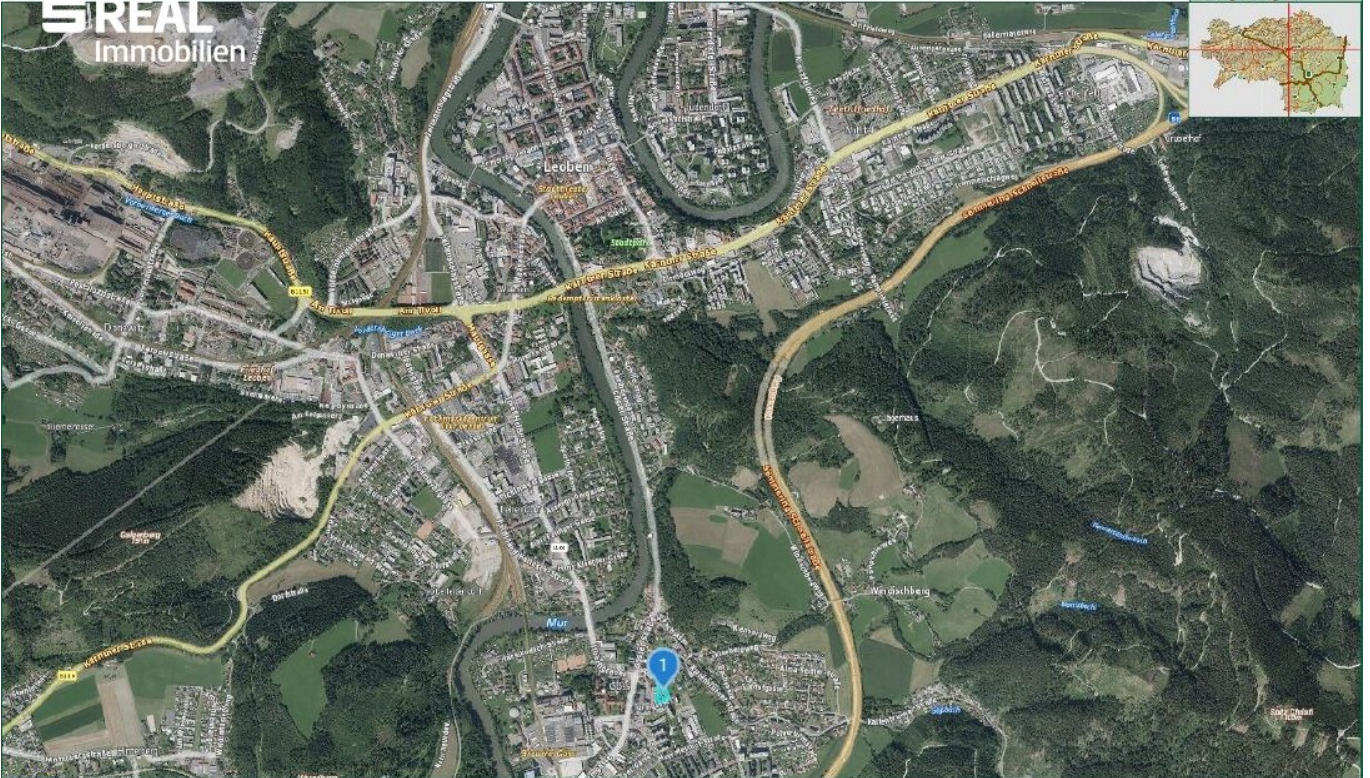












© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6006/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 M 1:20.000 1000 m







© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 M 1:1.000 50 m



## Objektbeschreibung

**961/35424**

Toll eingeteilte 3-Zimmer Gartenwohnung in ruhiger, zentraler Lage in Leoben-Göss.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines 2008 errichteten Mehrparteienhauses, ist barrierefrei vom Hauseingang und von der Tiefgarage ohne jegliche Stufen erreichbar.

Mit einer Wohnfläche von 71,1 m<sup>2</sup> und drei hellen, einladenden Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder sogar als lukrative Investition in die Zukunft.

Zur Wohnung gehört eine überdachte Terrasse mit 15,42m<sup>2</sup> und ein eigener Garten mit 30,15m<sup>2</sup>

Der Garten und die sonnige Terrasse laden dazu ein, die frische Luft und die herrliche Umgebung zu genießen.

Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden mit Freunden und Familie auf Ihrer Terrasse sitzen, während die Sonne langsam untergeht.

Hier können Sie entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch stilvoll ist.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist derzeit mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ihnen den perfekten Ort zum Entspannen nach einem langen Tag.

Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Besonders praktisch ist die Tiefgarage, die Ihnen einen sicheren Parkplatz für Ihr Fahrzeug bietet – ein echter Vorteil, besonders in der Stadt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung von der Tiefgarage oder den Zugang zum Kellerabteil erleichtert.



Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend.

Der Bus hält in unmittelbarer Nähe und ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit aller wichtigen Punkte in Leoben und Umgebung.

Zudem profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind schnell erreichbar und machen das Leben hier besonders angenehm.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Diese Wohnung in Leoben bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil, der hohe Lebensqualität und gute Anbindung vereint.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser tollen Immobilie!

### **Raumaufteilung:**

Vorraum, Küche, Wohn/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Terrasse, Garten (Kellerabteil, Tiefgaragenparkplatz).

### **Besonders hervorzuheben ist:**

-zentrale Lage, (Stadt, Universität, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Bus, Autobahnanbindung)

-sehr gute Raumaufteilung

-eigener Garten mit überdachter Terrasse

-Tiefgaragenparkplatz

- barrierefreier Zugang

-lastenfreie Übernahme

Bei Interesse Kontaktaufnahme bitte per Mail - [markus.letonja@sreal.at](mailto:markus.letonja@sreal.at)

**HWB:** 58,30 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 199.000,- (lastenfreie Übernahme)

**BK:** € 415,39,- inkl. Heizung, inkl. Rücklage,

**Honorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m





Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.