

Großzügige 2-3-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage



Objektnummer: 961/34397

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1970
Nutzfläche:	72,02 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 80,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	100.000,00 €
Betriebskosten:	207,17 €
Heizkosten:	123,40 €
USt.:	47,43 €
Provisionsangabe:	

3.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

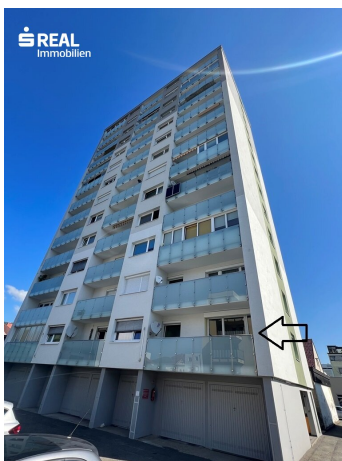


Markus Letonja

s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439

H +43 664 8385998

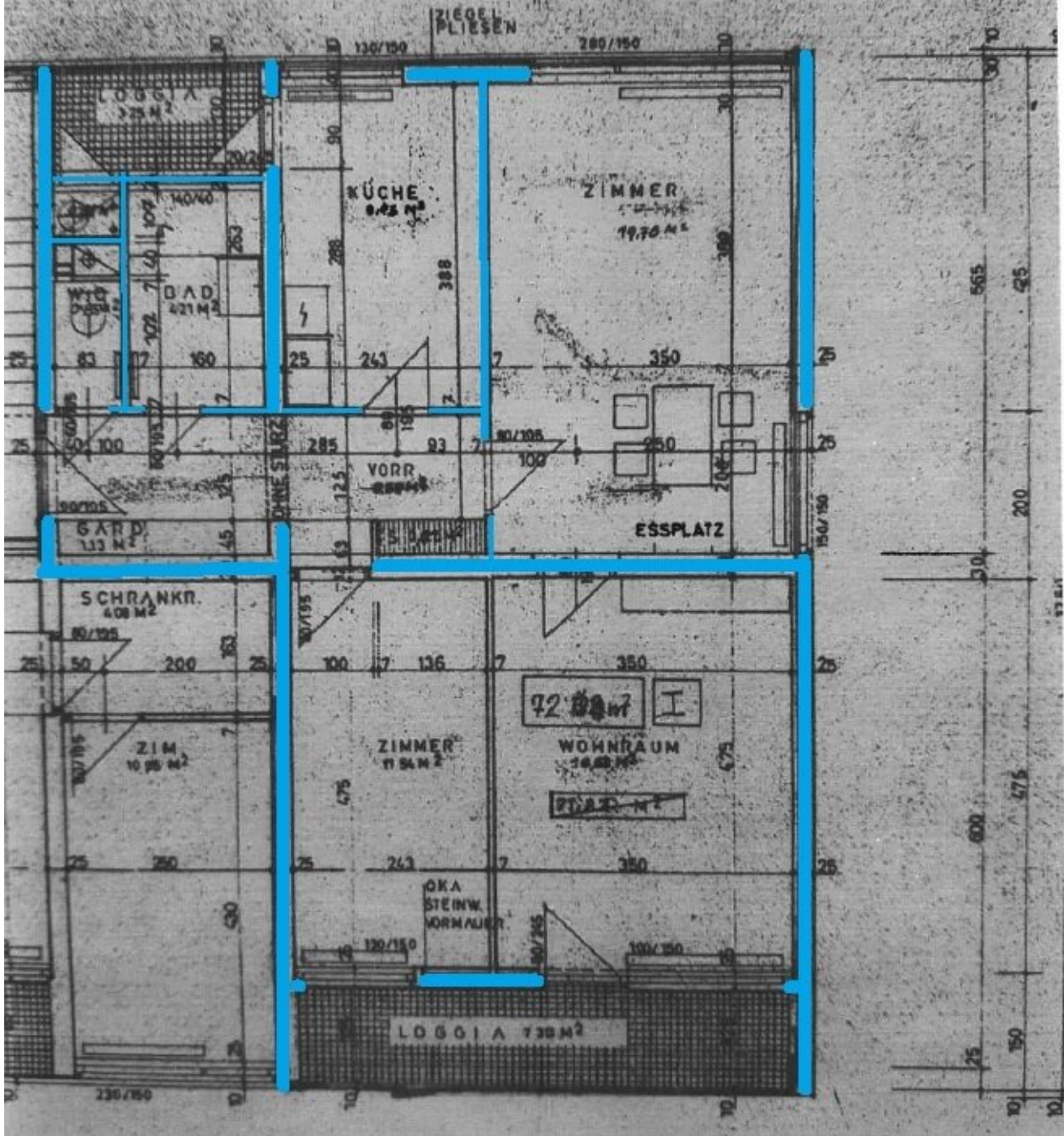




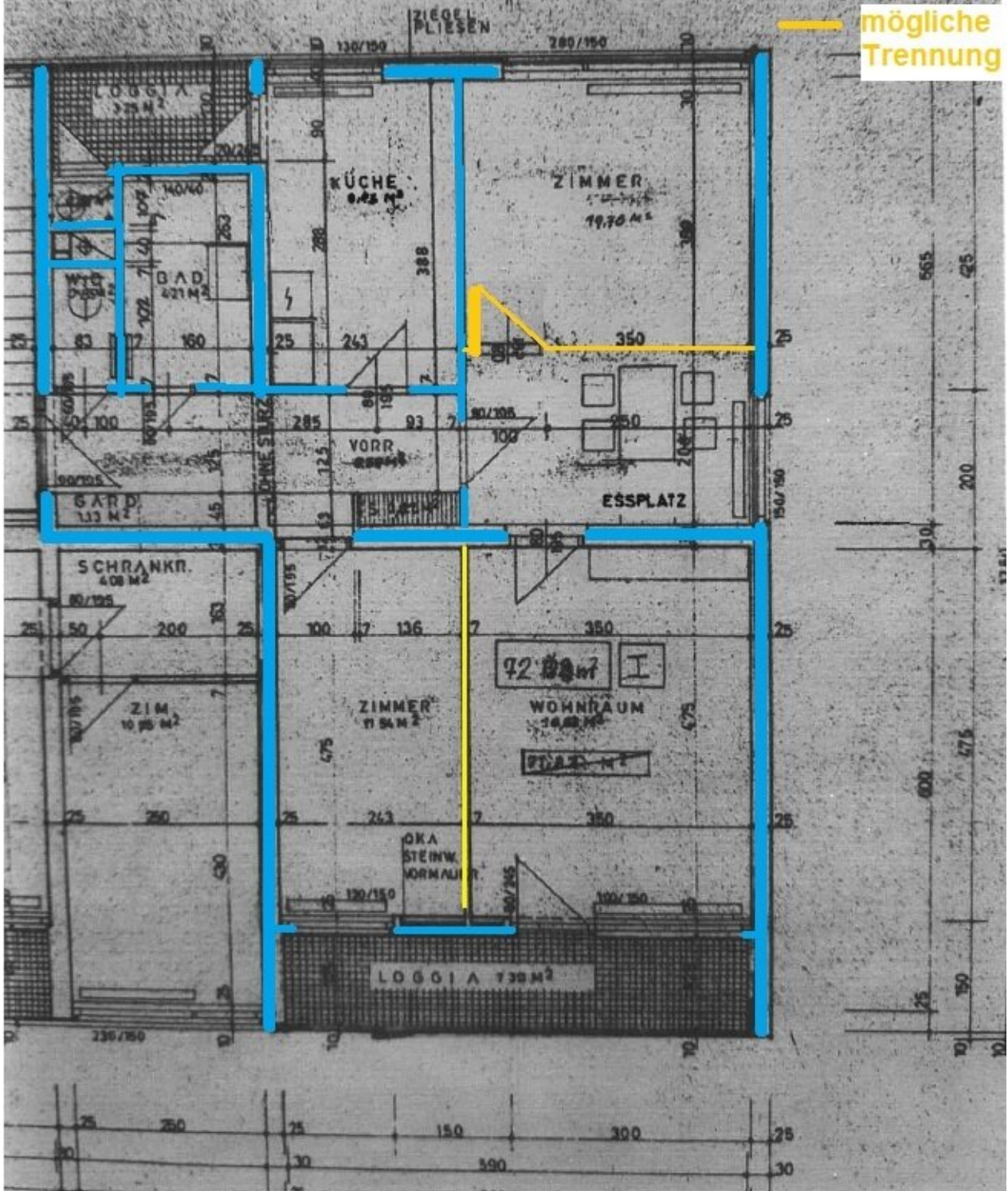








-  Bestand
-  entfernt
-  mögliche Trennung





Objektbeschreibung

961/34397

Toll eingeteilte 2-3 Zimmer Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche 72,02 m² + 2 Loggien (auf Morgen und Nachmittagssonne ausgerichtet) mit einer Gesamtfläche von 10,64 m².

Die Raumeinteilung wurde geändert und ein Rückbau zur 3-Zimmer Wohnung und wenn gewünscht mit extra Esszimmer ist ohne viel Aufwand möglich!

Die Wohnung befindet sich im 1. Stockwerk und ist toll eingeteilt und durch die Süd/westliche Ausrichtung sonnig und hell.

Das Haus wurde 1970 errichtet und 2021/22 wurde eine Thermische Sanierung der Außenfassade und der Balkone durchgeführt.

Für diese Sanierung wurde von der Hausverwaltung ein Darlehen aufgenommen, dass über die BK-Vorschreibung zur Bezahlung gelangt.

(anteilige Kosten € 34.847,76.-)

Diese Kosten sind in der Betriebskostenvorschreibung bereits inkludiert und dadurch verringert sich der Barkaufpreis auf € 100.000.- bei höherer BK-Vorschreibung.

Das Stadtzentrum von Leoben ist nur wenige Gehminuten entfernt, und die Autobahnanbindung erreichen Sie in etwa 3 Fahrminuten. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme.

Autoabstellplätze nach Verfügbarkeit.

Raumaufteilung:

Eingangsbereich, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Loggia 1 , Loggia 2.

Teilung des Wohnzimmers möglich (zusätzliches Schlafzimmer)

Teilung des Schlafzimmers möglich (extra Esszimmer)

Besonders hervorzuheben ist:

- Haus komplett saniert
- sehr gute Raumaufteilung
- sonnige und zentrale Lage
- 2 Loggien

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Kaufpreis: € 100.000,- + Übernahme Sanierungsdarlehen € 34.847,76.-

BK: € 641,96 (inkl. Heizkosten, inkl. Sanierungsdarlehen, inkl. Rücklage)

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
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