

**Günstiger Barkaufpreis - Perfekt aufgeteilte  
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

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Nutzfläche:</b>	72,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	85.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,17 €
<b>Heizkosten:</b>	123,40 €
<b>USt.:</b>	47,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.060,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Letonja**

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

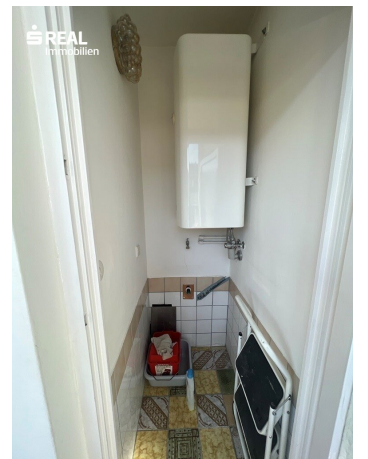
T +43 5 0100 - 26439

H +43 664 8385998







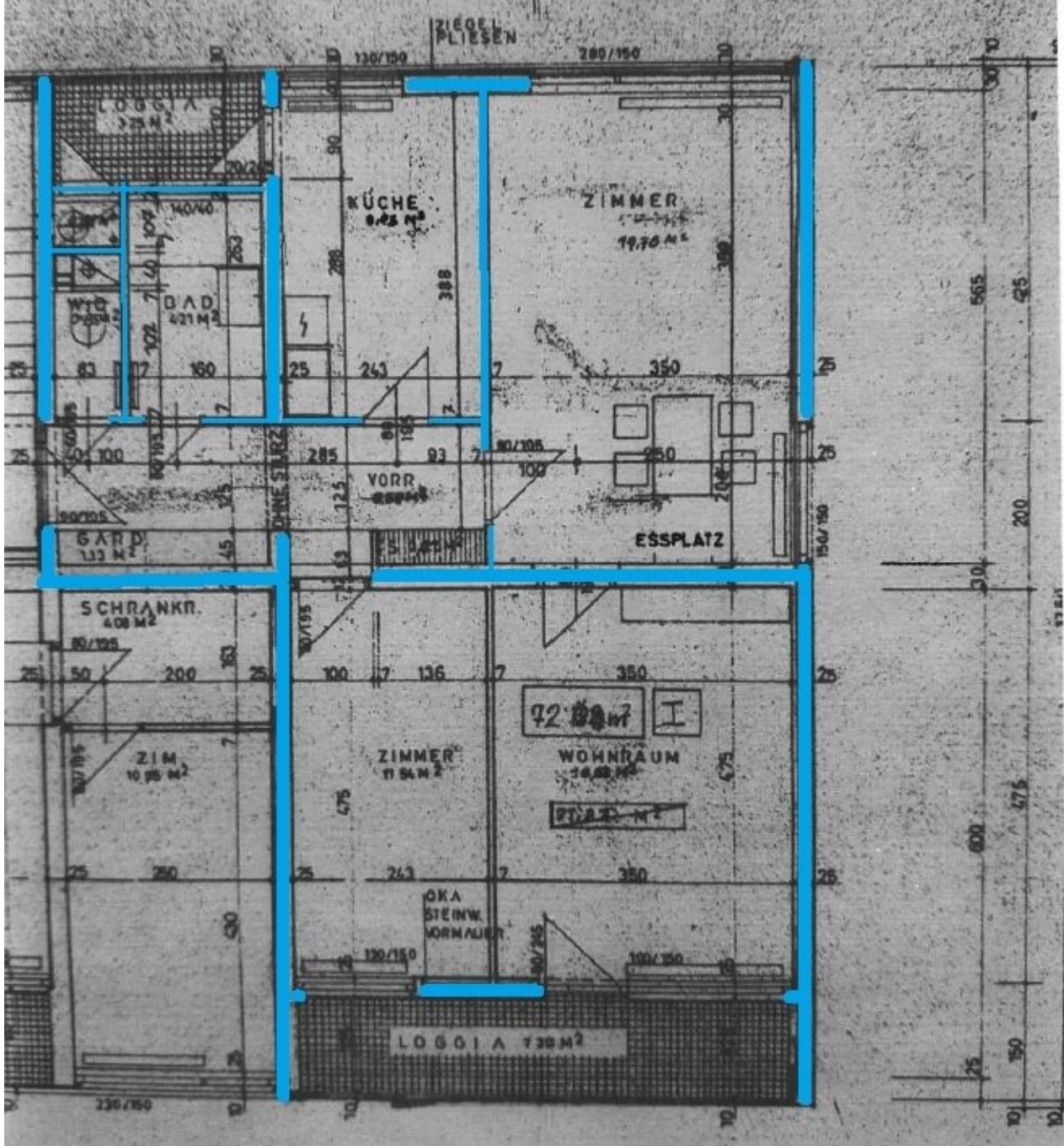






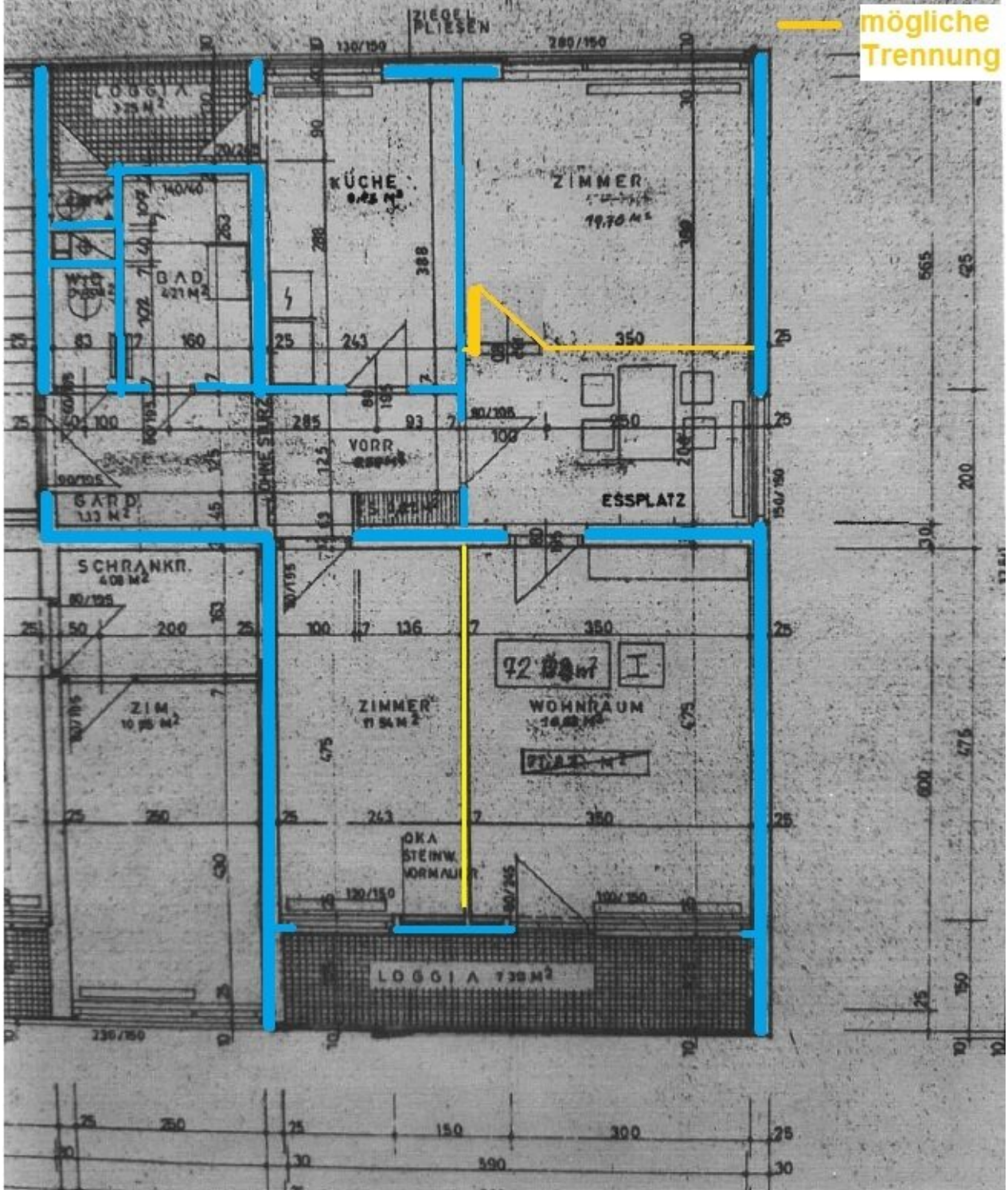








-  Bestand
-  entfernt
-  mögliche Trennung







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

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 N 1:10.000 500 m







## Objektbeschreibung

961/34397

Perfekt eingeteilte 2-3 Zimmer Eigentumswohnung in zentraler Lage, barrierefrei erreichbar mit einer Wohnfläche 72,02 m<sup>2</sup> + 2 Loggien (auf Morgen und Nachmittagssonne ausgerichtet) mit einer Gesamtfläche von 10,64 m<sup>2</sup>.

Derzeit ist das Wohnzimmer und das angrenzende Kinderzimmer zu einem großen Wohnzimmer zusammengelegt worden.

Bei Bedarf kann dies sofort rückgängig gemacht werden und damit auf eine 3 Zimmer Wohnung abgeändert werden.

Weiters ist eine Abtrennung für einen Essbereich oder extra Büro vom derzeitigen Schlafzimmer 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 wodurch sich das Objekt in einem sehr guten Zustand befindet..

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

**Der Zugang zur Wohnung ist ohne Stufen barrierefrei möglich. (Rollator, Rollstuhl geeignet)**

**Sie gelangen vom Hauseingang zum Lift und können barrierefrei bis in die Wohnung. Selbst das Badezimmer ist barrierefrei gestaltet.**

Zudem ist das Objekt mit einer modernen Brandmeldeanlage ausgestattet.

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 oder Büro möglich)

### **Besonders hervorzuheben ist:**

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

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

**Kaufpreis: € 85.000,- + Übernahme Sanierungsdarlehen**

**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