

## **3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und eigener Garage**



**Objektnummer: 961/35136**

**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>	8712 Niklasdorf
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	81,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,50 €
<b>Heizkosten:</b>	85,79 €
<b>USt.:</b>	34,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Letonja**

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





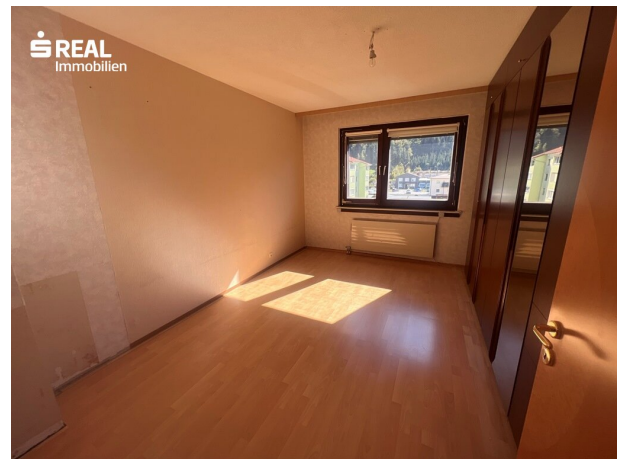










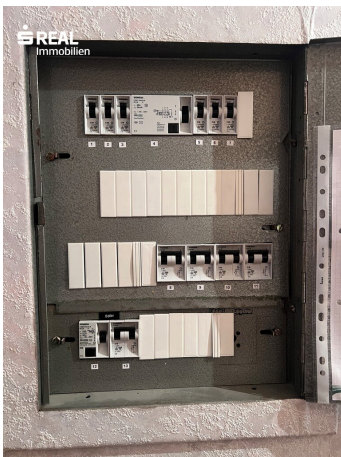
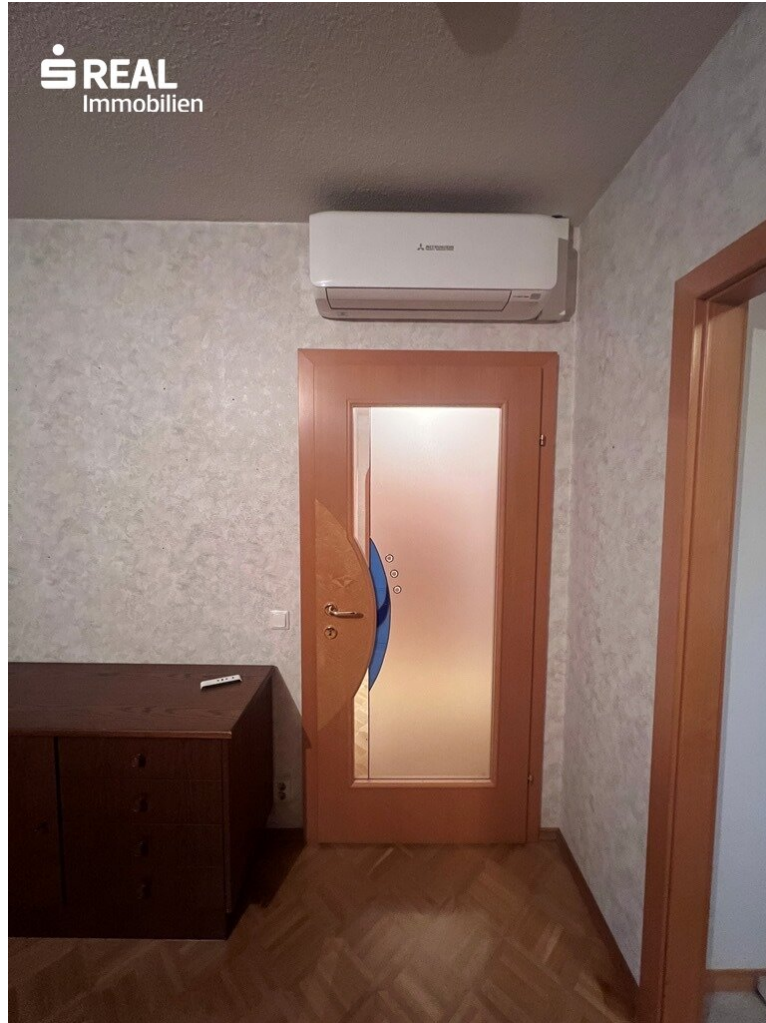




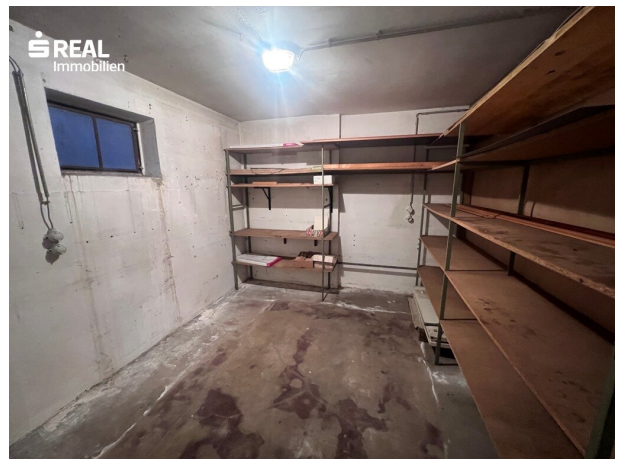
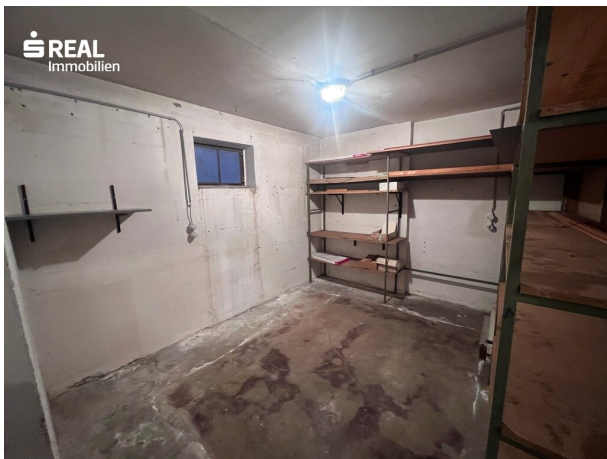






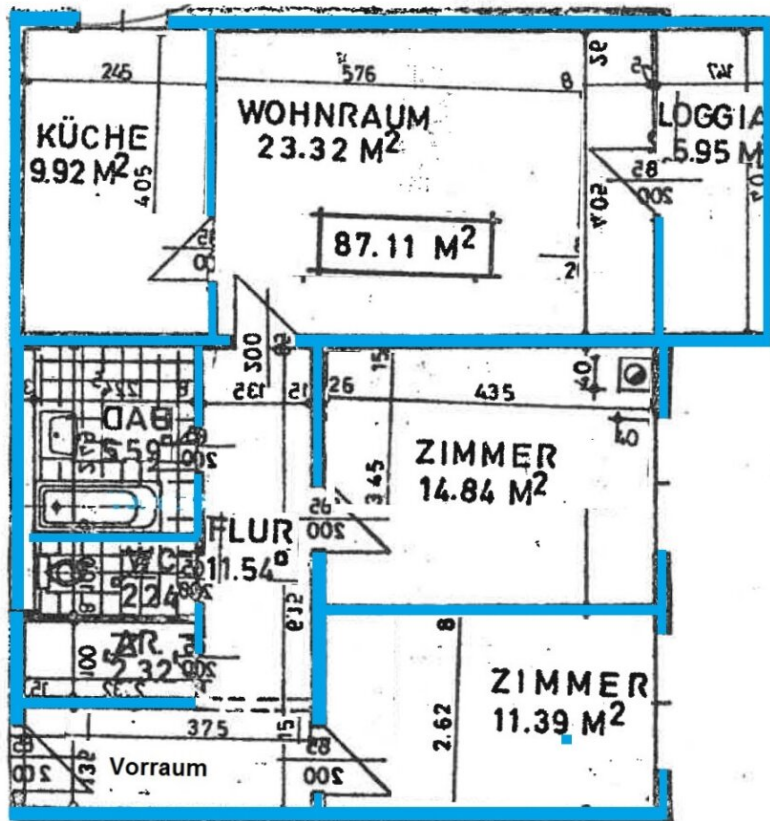
















## Objektbeschreibung

961/35136

Diese attraktive 3-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 3.Stock eines sehr gepflegten Wohngebäudes.

Die Wohnung ist toll eingeteilt, in einem sehr guten Zustand und bietet ihnen eine Wohnfläche auf 81,16 m<sup>2</sup> + verglaste Loggia 5,95 m<sup>2</sup>.

Die Loggia ist mit Fenstern verglast die sich öffnen lassen und mit Markise von der Sonne geschützt und bietet so einen zusätzlichen Wohlfühlraum.

Die Küche ist vom Tischler eingebaut und ist im Kaufpreis inkludiert.

Die Eingangs- und Innentüren (Sicherheitstüre) sind vom Tischler eingebaut worden.

Weitere Ausstattung:

Parkettböden, Rollläden. Klimaanlage im Wohnzimmer, Alarmanlage, Rollläden.

Ein großes Kellerabteil und eine eigene Garagenbox mit Fernbedienung steht für die zukünftigen Eigentümer zur Verfügung.

Eine weitere Garagenbox könnte auf Wunsch dazugekauft werden. (Eigennutzung oder Vermietung möglich)

Die Heizung wurde auf Fernwärme umgestellt.

Das Stadtzentrum von Leoben ist nur 9 Autominuten bzw. 6 km von der Liegenschaft entfernt.

Die Anbindung an das Straßen- Autobahn- und Schienennetz ist in unmittelbarer Nähe gegeben. (Autobahnauffahrt ca. 1 km, Bahnhof Niklasdorf ca. 800 m entfernt)

Wenn Sie auf der Suche nach einer toll eingeteilten Eigentumswohnung in einer angenehmen

Wohnlage sind, dann sollten Sie sich diese Wohnung unbedingt ansehen!

Die Wohnung ist zur sofortigen Übernahme verfügbar.

Besonders hervorzuheben:

- tolle Raumaufteilung
- verglaste Loggia
- Tischlerküche und Türen
- Klimaanlage
- Garage

**Raumaufteilung:** Vorraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Wohnraum, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum.

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Bei Interesse Kontaktaufnahme bitte per Mail - markus.letonja@sreal.at

**HWB:** 90,66 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 129.000,- (lastenfreie Übernahme)

**BK:** € 382,69

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



## **Entfernungen:**

Ärzte 800m

Apotheke 700m

Bankfiliale mit Bankomat 800m

Bahnhof 1100m

Bäckerei 700m

Lebensmittelmarkt 500m

Lebensmittelmarkt 1300m

Marktgemeineamt mit Poststelle 900m

Kindergarten 600m

Volksschule 600m

Polizei Posten 600m

Autobahn Ab und Auffahrt Ri Ost 500m

Autobahn Ab und Auffahrt Ri West 4000m

Einkaufszentrum LCS Leoben 6500m

Landeskrankenhaus Leoben 7000m

Montan Universität und Höhere Schulen in Leoben 7000m