

## Sanierte 2-3 Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia



**Objektnummer: 961/35156**

**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>	1975
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	71,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,33 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	26,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.564,00 € inkl. 20% USt.

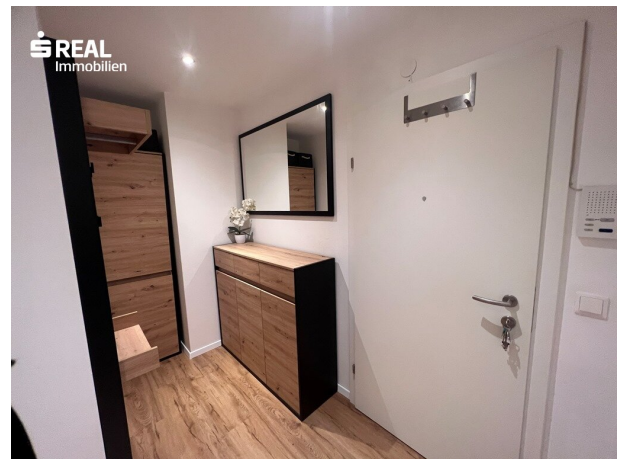
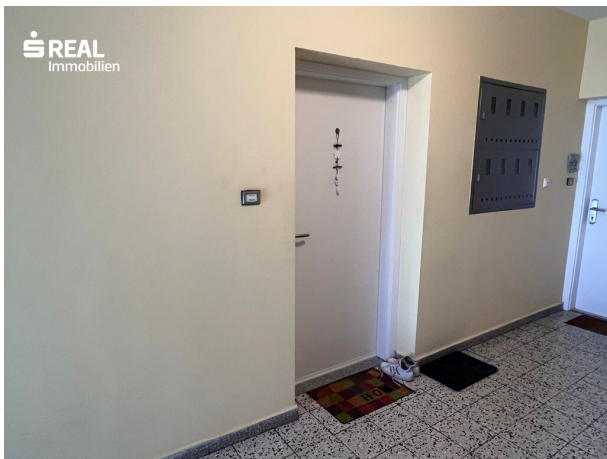
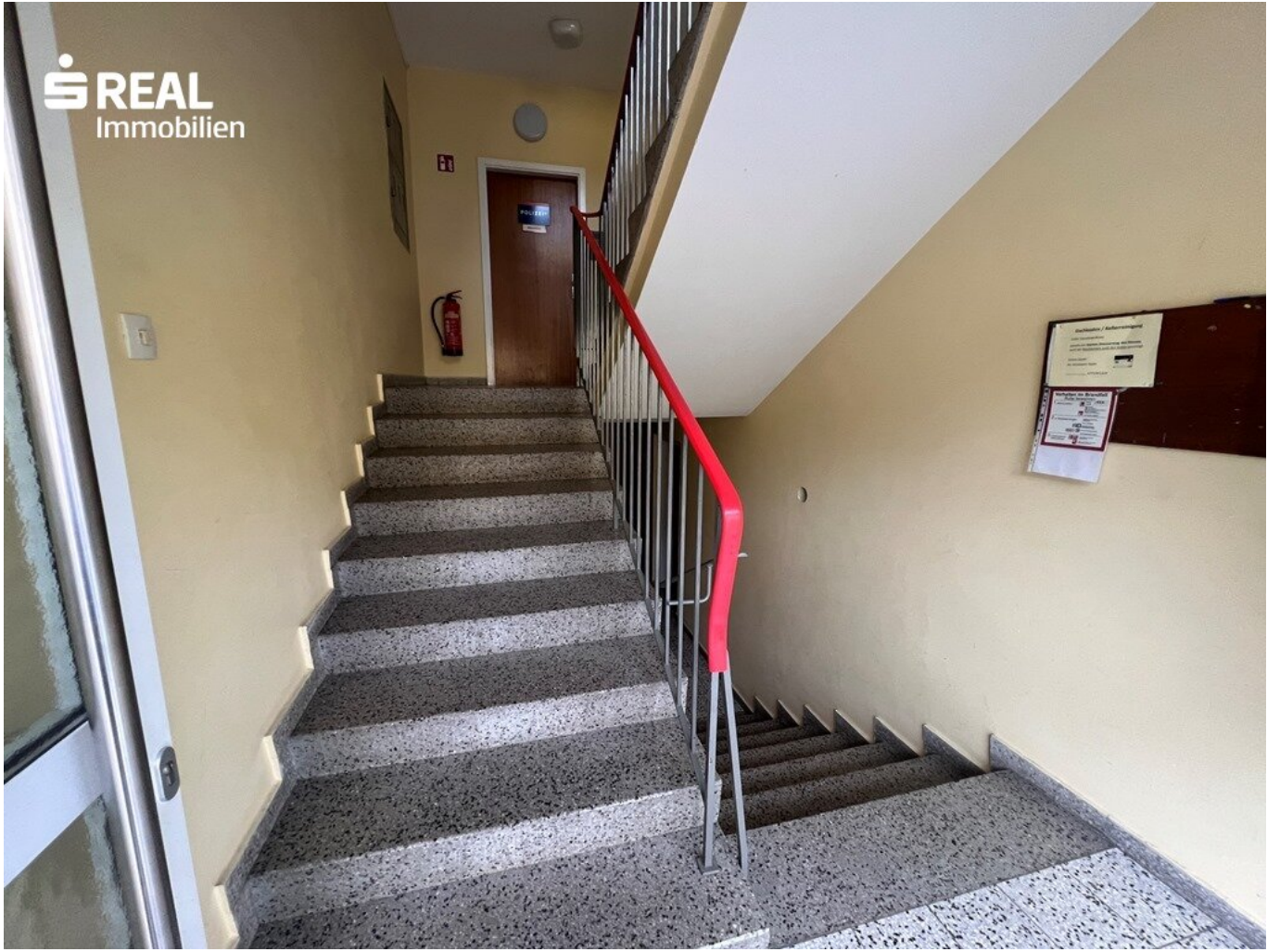
## Ihr Ansprechpartner



**Markus Letonja**

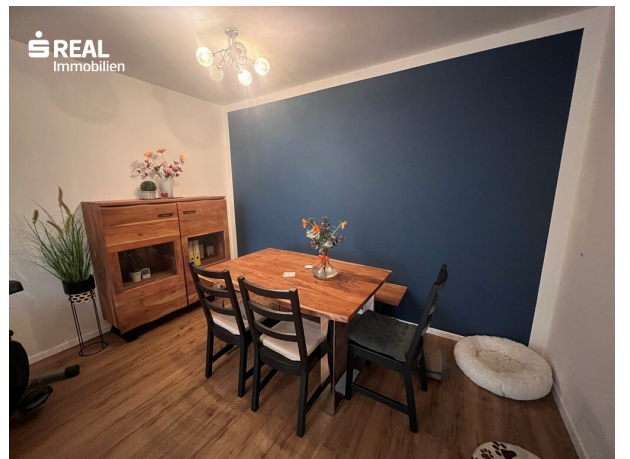
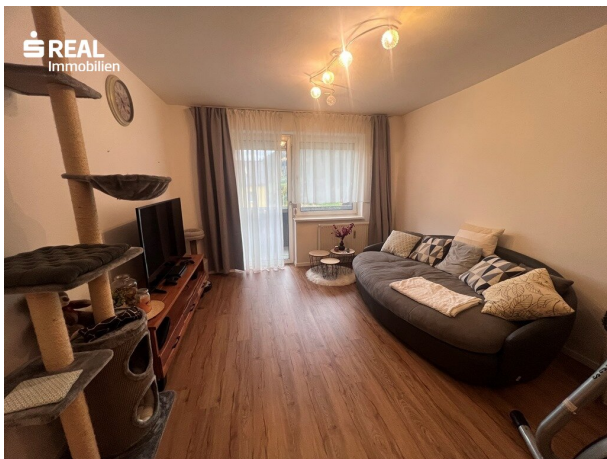
s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

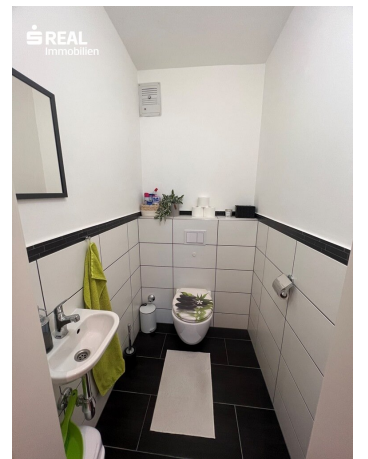






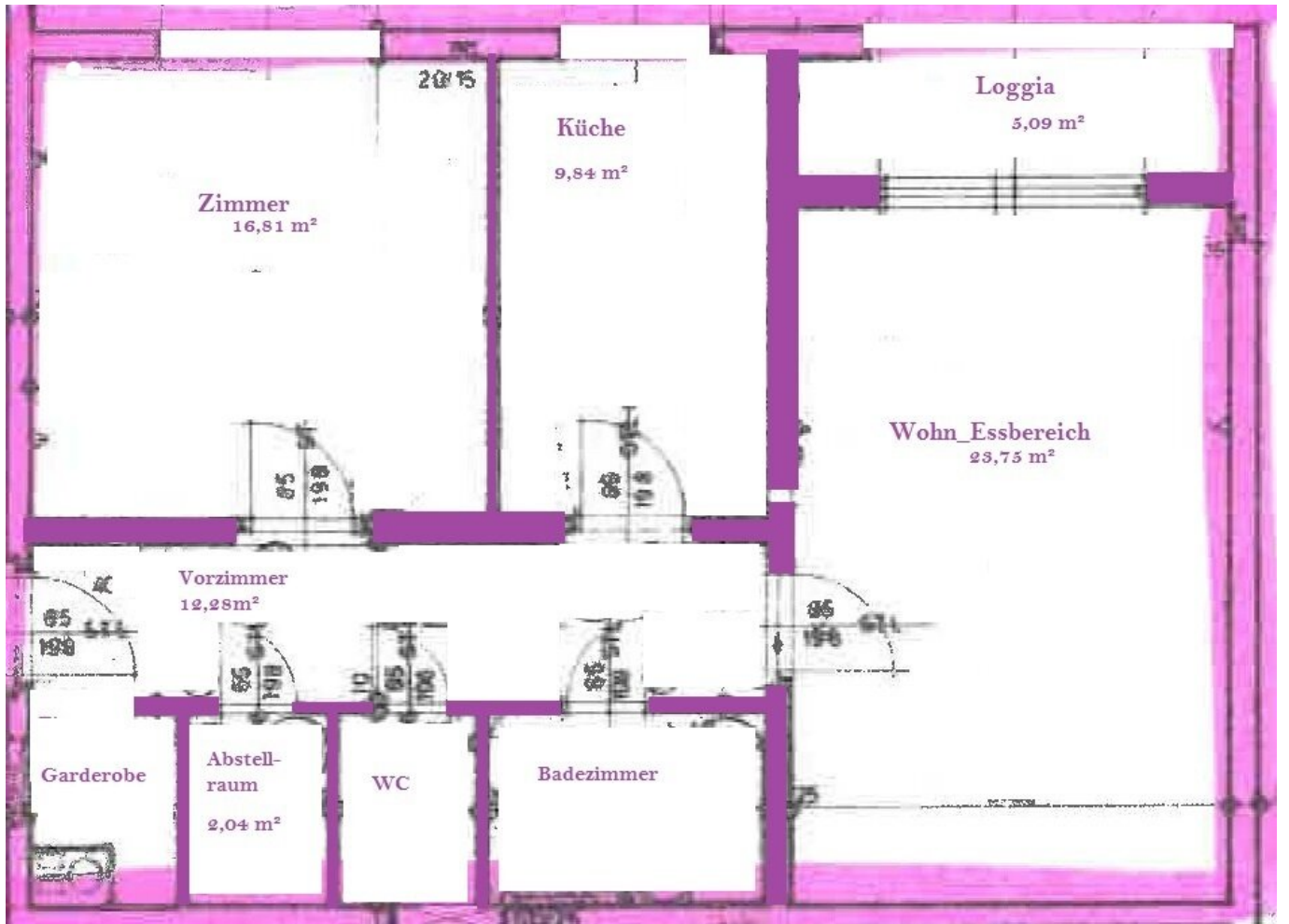












## Objektbeschreibung

Diese sanierte und sehr gepflegte 2-3 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 3. und letztem Stockwerk eines 1975 errichteten Wohngebäudes.

Die Wohnung wurde 2014 gekauft und im Innenbereich komplett saniert. (Bad, WC, sanitäre Einrichtung, Türen, Böden, Stromverteiler, Verfließung, Malerarbeiten, Rollläden mit Insektenschutz, usw.)

Daher ist der Bezug sofort ohne Aufwand möglich. Nur einräumen und wohlfühlen!

Die Wohnung ist großzügig und sehr gut aufgeteilt und bietet eine Nutzfläche von 71,01 m<sup>2</sup> + Loggia 5,09 m<sup>2</sup>.

Falls ein Kinderzimmer benötigt wird ist es möglich die Küche ins Wohn/Esszimmer zu verlegen.

Die Wohnung wird möbliert übergeben :

- Küche inkl. E-Geräte
- Vorraummöbel
- Badezimmermöbel

Ein eigenes Kellerabteil und Parkflächen vor dem Haus stehen für die Eigentümer zur Verfügung.

Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme.

Das Stadtzentrum von Leoben ist nur ca. 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 großzügigen Eigentumswohnung in einer angenehmen Wohnlage sind, dann sollten Sie sich diese Wohnung unbedingt ansehen!

Die Wohnung ist zur sofortigen Übernahme verfügbar.

**Raumaufteilung:** Eingangsbereich, Garderobe, Flur , Küche, Wohn/Essbereich Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Loggia.

**Besonders hervorzuheben:**

- großzügige Raumaufteilung
- sehr gepflegter Zustand
- Wohnung saniert
- Loggia
- Rollläden
- Kellerabteil
- Autoabstellplätze

**HWB:** 103,5 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 99. 000,-

**BK:** € 277,76.- inkl. Heizkosten und Rücklage !

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <4.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <5.500m  
Post <1.000m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap