

## **Toll eingeteilte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit großzügiger Loggia in Leoben-Lerchenfeld**



**Objektnummer: 961/35175**

**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>	1975
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	90,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,73 €
<b>USt.:</b>	21,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

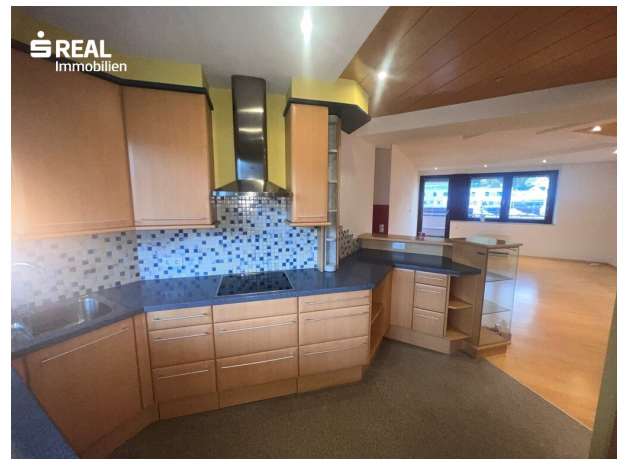


### Markus Letonja

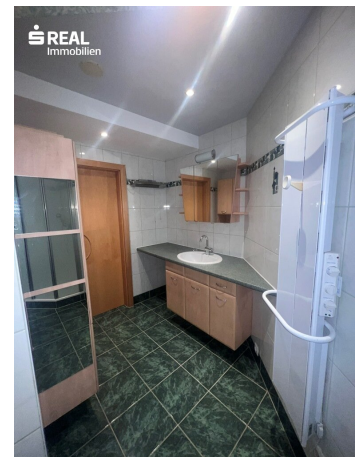
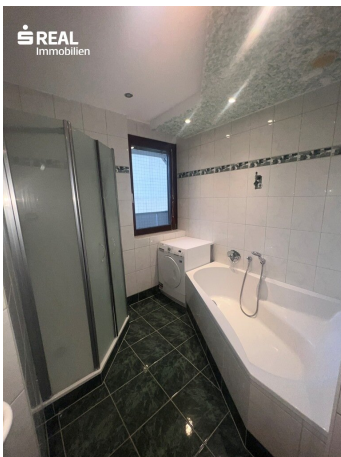
s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439  
H +43 664 8385998









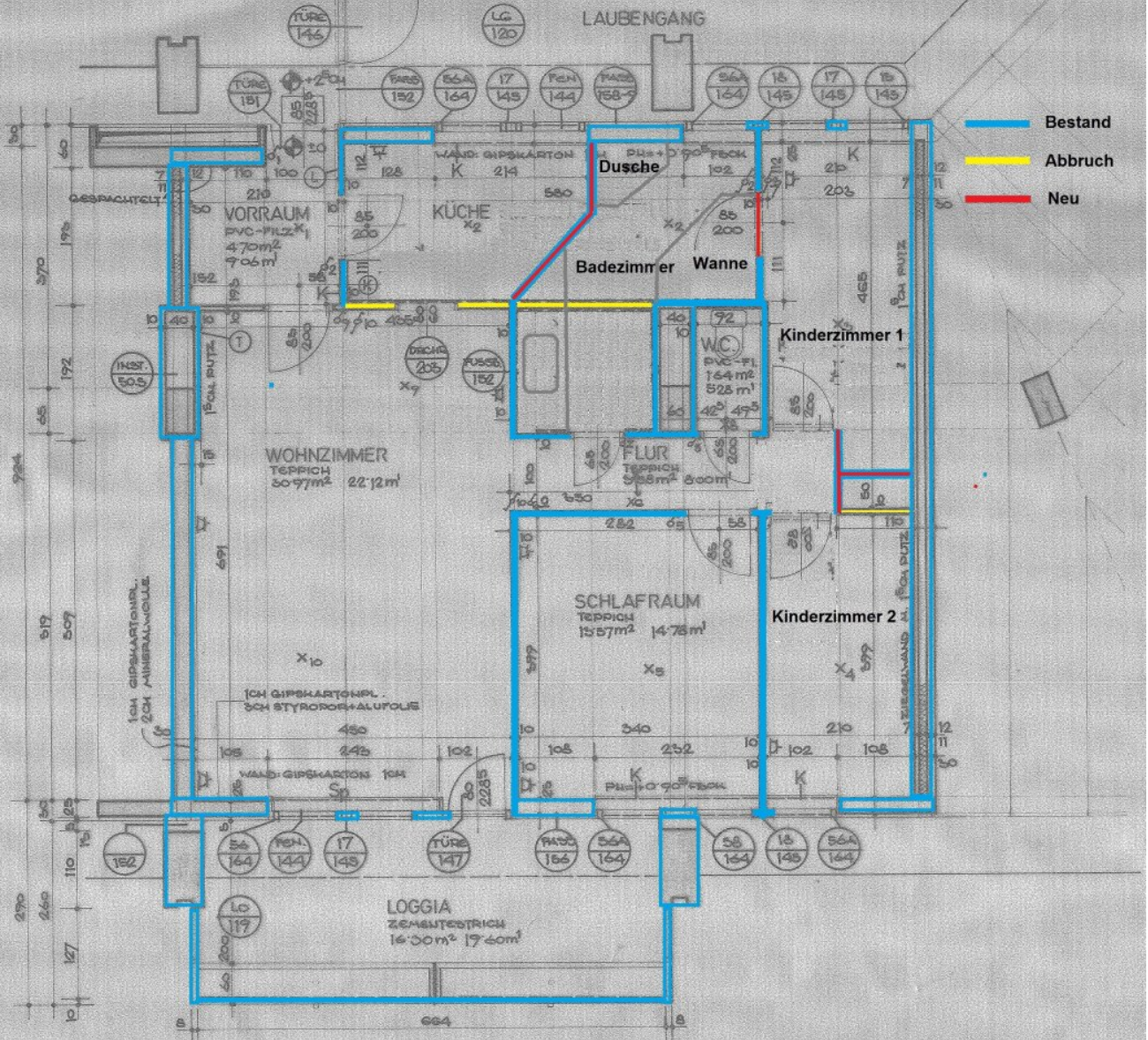




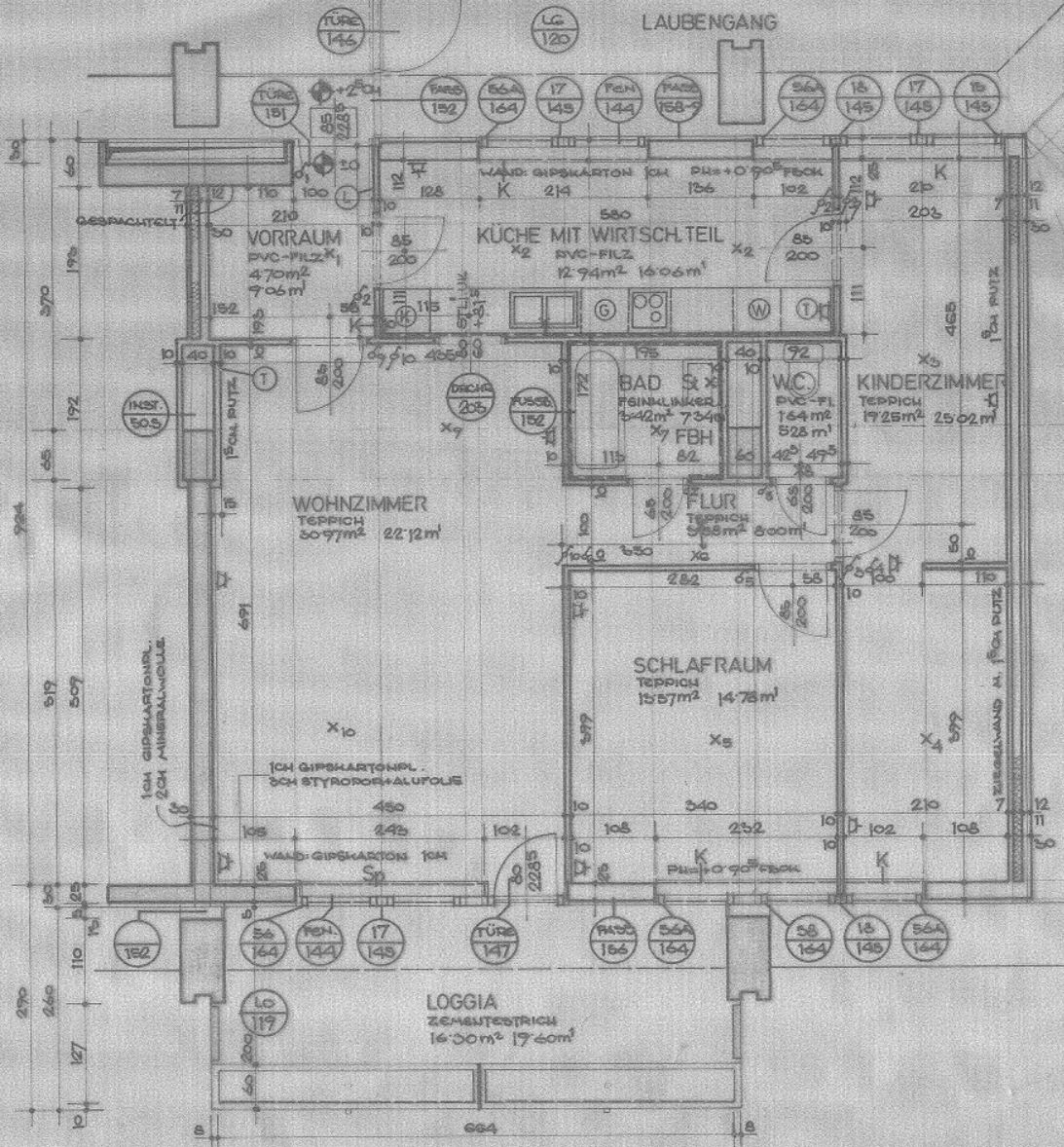




FLIESENSPIEGEL OK=+144<sup>5</sup> CM  
UK=+ 83<sup>0</sup> CM  
BAD : FLIESEN OK=+ 206 CM  
OK TÜRVERKLEIDUNG



FLIESENSPIEGEL OK = +144.5 CM  
UK = + 83.0 CM  
BAD : FLIESEN OK = + 206 CM  
OK TÜRVERKLEIDUNG





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

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 M 1:2.000 100 m





© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6/08/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 M 1:10.000 500 m



# Objektbeschreibung

**961/35175**

Diese perfekt aufgeteilte 4-Zimmer Wohnung mit einer Nutzfläche von 90,07 m<sup>2</sup> und südlich ausgerichteter Loggia von 16,3m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Liftstock eines Mehrparteienhauses in Leoben-Lerchenfeld.

Die zentrale Lage und Nähe zum Stadtzentrum von Leoben mit Einkaufsmöglichkeiten, Universität Leoben, Schulen, Kindergärten und sehr guter Verkehrsanbindung (Bus, sBahn, Autobahnnähe) sind ideal für die neuen Eigentümer.

Das Haus wurde 1975 errichtet und die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Durch Umbauarbeiten wurde eine moderne offene Raumgestaltung geschaffen (offene Wohn/Küche/Essbereich), das Badezimmer wurde massiv vergrößert (Wanne und Dusche) und hat nun auch ein Fenster zum Lüften.

Nun verfügt die Wohnung über zwei Kinderzimmer mit Schranknische. (Änderung in Abstellraum einfach möglich)

Die Küche ist komplett möbliert, im Bad ist ein Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank montiert sowie ein Wäschertrockner vorhanden.

Diese Möbel verbleiben in der Wohnung und sind im Kaufpreis inkludiert.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine E-Heizung.

## **Raumaufteilung:**

Vorraum, Küche, Wohn/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Badezimmer, WC, Loggia.

## **Besonders hervorzuheben ist:**

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

-durch Umbau sehr gute Raumaufteilung

-großzügige, sonnige Loggia

-Kellerabteil

-Autoabstellplatz

-lastenfreie Übernahme

Die Wohnung kann sofort nach Vereinbarung übernommen werden.

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

**HWB:** 64,24 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 149.000,-

**BK:** € 349,98.-

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap