

## Sehr gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Leoben



**Objektnummer: 961/35196**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	74,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 130,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	163.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	68,74 €
<b>Heizkosten:</b>	73,41 €
<b>USt.:</b>	25,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.868,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Letonja**

s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13











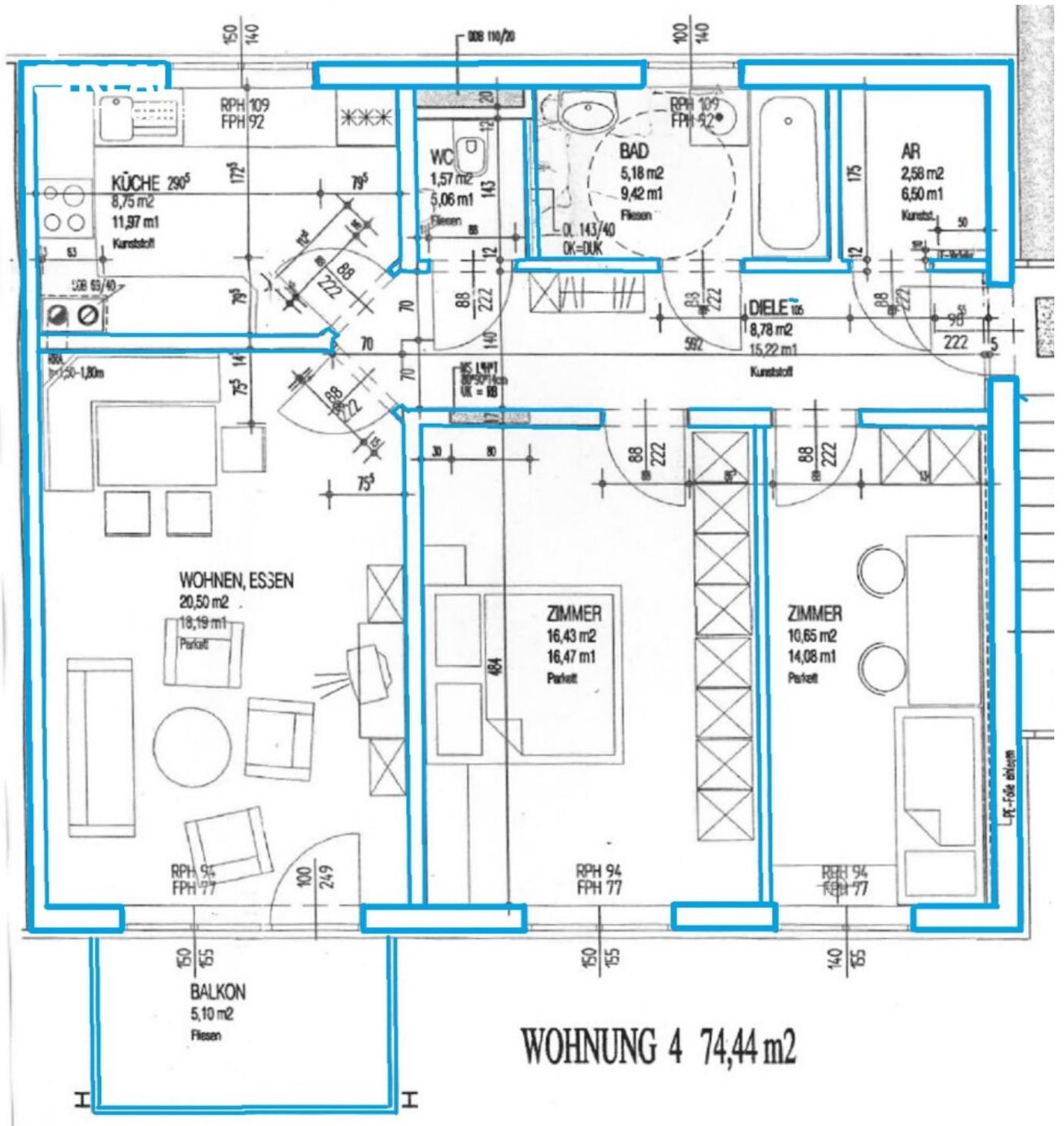












PVC Ø 150, 9,15 ml, 1,7%

FÄKAL PVC Ø 150, 13,60 ml, 1,7%



S3 D = 539,70  
S = 538,53  
t = 1,17 m

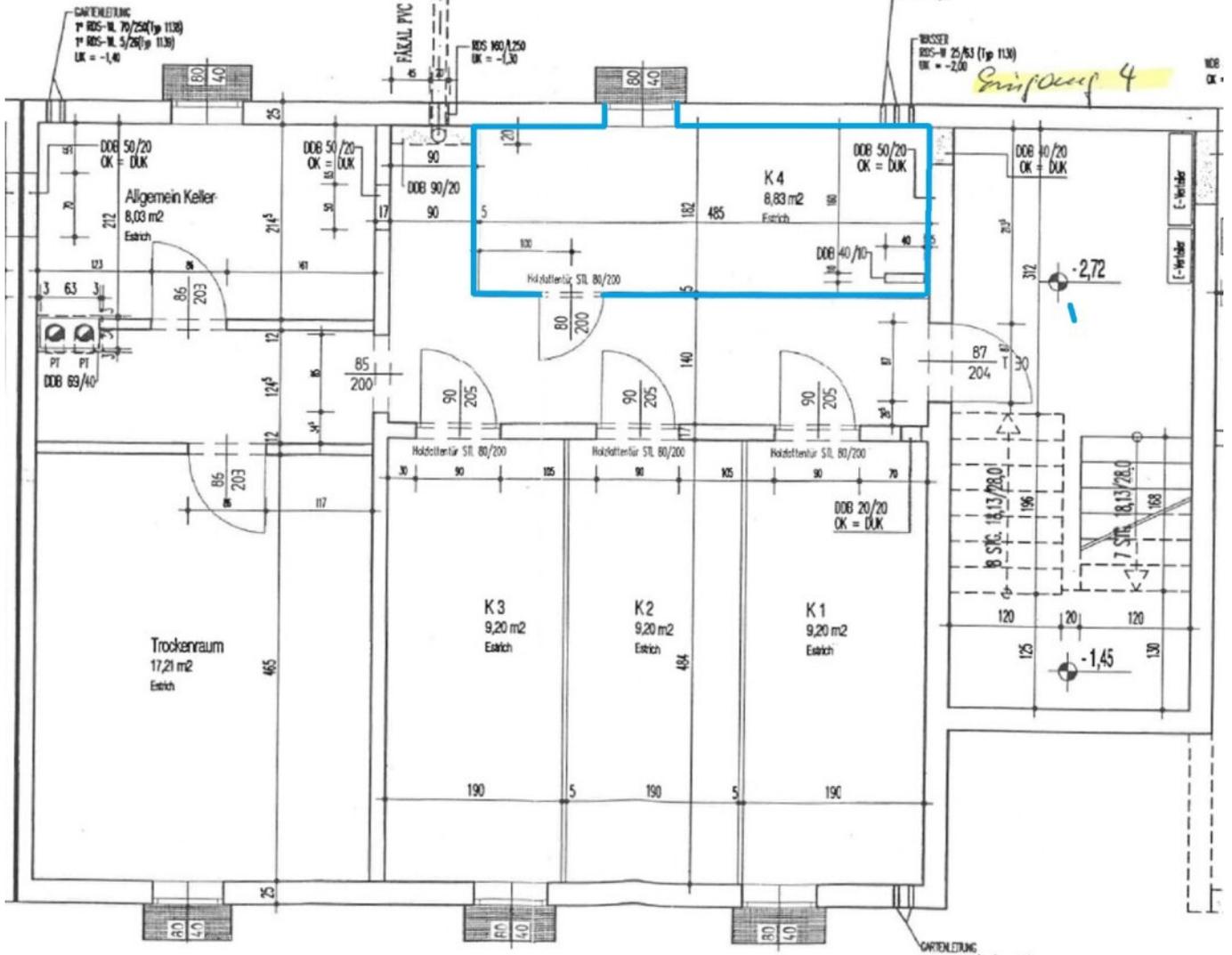
FÄKAL PVC Ø 150, 3,50 ml, 1,2%

HEIZUNG  
1 RDS-NL 180/300 (Typ 110)  
1 RDS-ND 63/125 (Typ 110)  
UK = -1,40

WASSER  
RDS-N 25/53 (Typ 110)  
UK = -2,00

*Schiffdeck 4*

108  
OK



**SREAL**  
Immobilien



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6006/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 M 1:10.000 500 m

## Objektbeschreibung

961/35196

Diese perfekt aufgeteilte 3-Zimmer Wohnung mit einer Nutzfläche von 74,44 m<sup>2</sup> + Balkon von 5,10 m<sup>2</sup> befindet sich in einem kleinen Mehrparteienhaus mit lediglich 4 Wohneinheiten im Ortsteil Mühlthal in Leoben-Lerchenfeld.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2000 errichtet und präsentiert sich daher in einem sehr guten Allgemeinzustand.

Die Wohnung ist sehr ruhig und zentral gelegen, nach Süden ausgerichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten neuwertigen Zustand.

Die Fußböden in den Wohnräumen sind mit Vollholzparkett verlegt, das Badezimmer wurde neu saniert, die Badewanne entfernt und eine großzügige Dusche eingebaut.

**Als zusätzliches Highlight ist ein Kaminanschluss im Wohnzimmer möglich !!!**

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

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

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.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung.

Zur Wohnung gehört ein eigener Carportabstellplatz und ein großzügiges Kellerabteil.

Ein großzügiges Kellerabteil und Allgemeinflächen sorgt für zusätzlichen Stauraum.

### **Raumaufteilung:**

Diele, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Balkon

### **Besonders hervorzuheben ist:**

- sehr gepflegter Zustand
- Küche inkl. E-Geräte möbliert
- sehr gute Raumaufteilung
- Kaminanschluss möglich
- eigenes Carport
- großzügiges Kellerabteil
- lastenfreie Übernahme

Die Wohnung kann nach Vereinbarung übernommen werden.

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

**HWB:** 130,40 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 163.000,-

**BK:** € 278,22 ( inkl. Heizkosten, inkl. Rücklage)

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
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