

**Leibnitz Zentrum: 3-Zimmer Wohnung mit Wintergarten  
886/1077**



EWK 01

**Objektnummer: 7987/1077**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8430 Leibnitz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,44 €
<b>Heizkosten:</b>	95,16 €
<b>USt.:</b>	28,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Heinz Hier

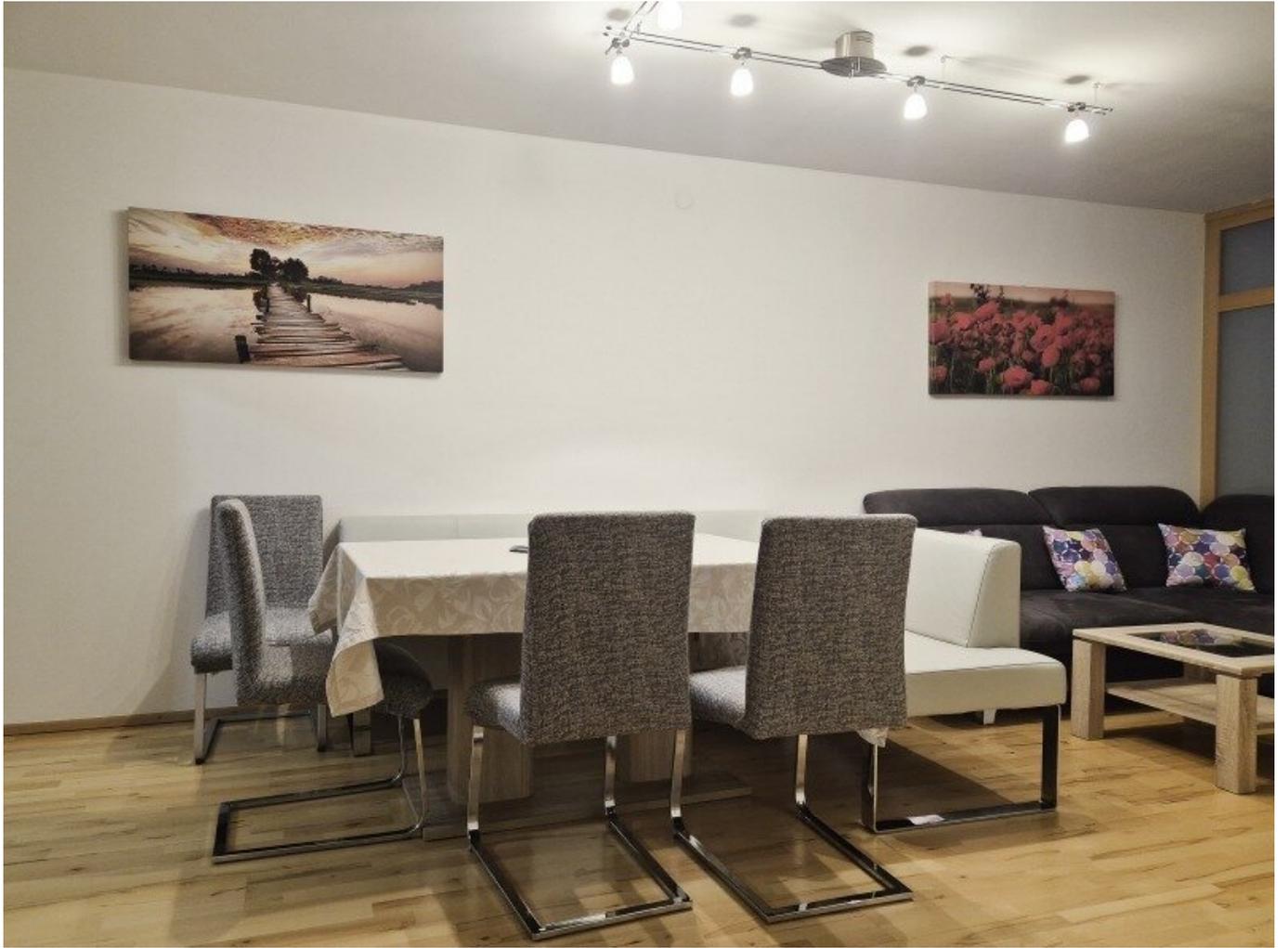
Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT  
Scheigergasse 98  
8010 Graz

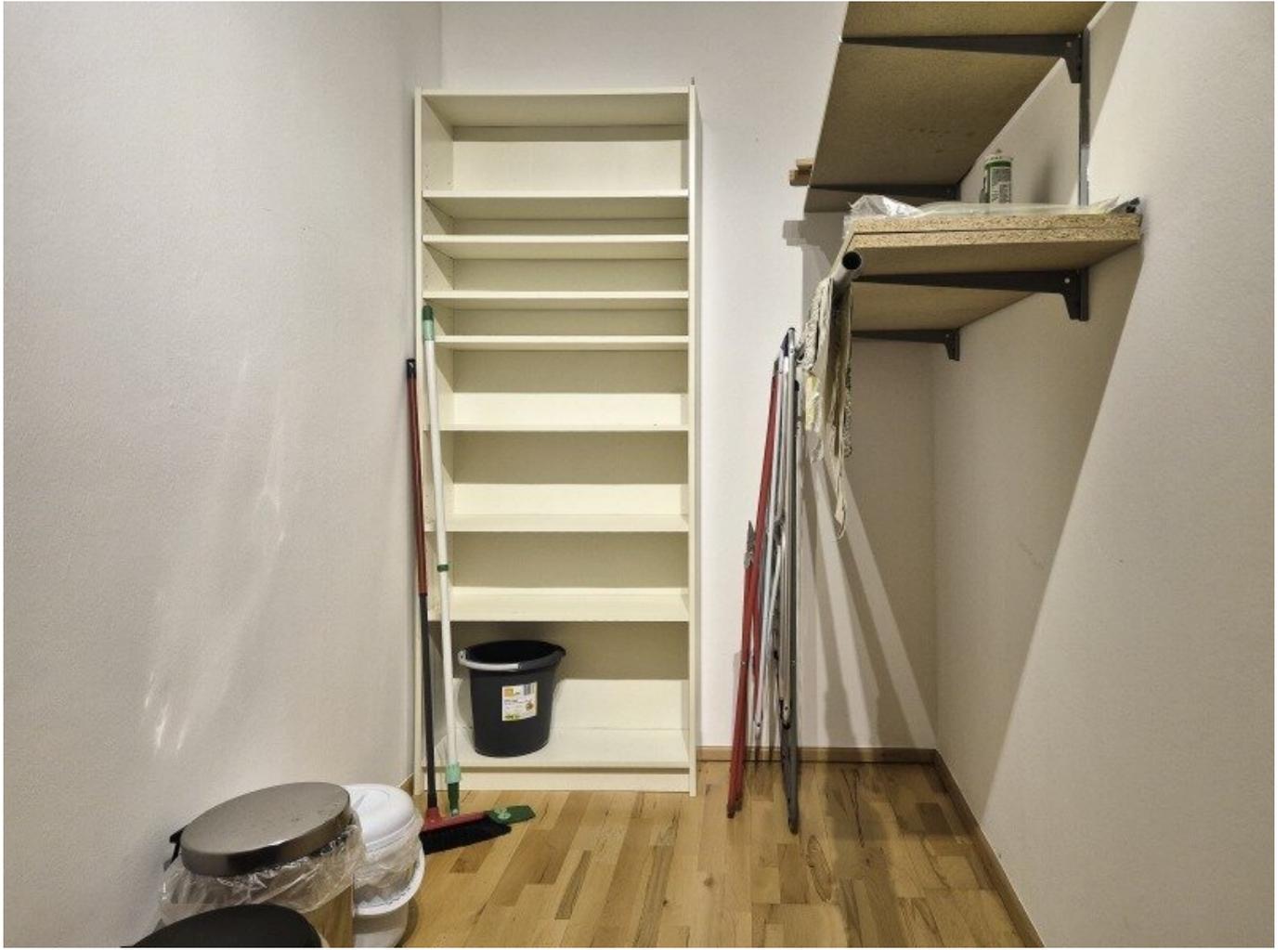
T +43 316 351182  
H +43 664 2220929

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Eigentumswohnung im Zentrum von Leibnitz - nur 150 Meter vom Hauptplatz entfernt.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2004 generalsanierten Mehrfamilienhaus im 1. Stockwerk (Personenaufzug vorhanden).

Grundriss-Beschreibung: Vorraum, Bad (mit Wanne und Dusche), WC, Abstellraum, Wohn-Koch-Essbereich (die Küche ist möblert), Speisekammer, zwei Schlafzimmer (davon eines mit begehbarem Kleiderschrank) und Wintergarten.

Die Wohnfläche beträgt ca. 96 qm - davon entfallen ca. 11 qm auf den Wintergarten.

Die Wohnung als auch das Gebäude präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand! Eine Besichtigung lohnt sich.

Daten:

Baujahr ca. 1950 - Generalsanierung 2004

Heizung: Fernwärme - Verteilung über Radiatoren

WW-Aufbereitung: Boiler

Böden: Parkett/Steinzeug

Fenster: 2-fach Verglasung (2004)

Parkplatz: öffentlich oder in der naheliegenden Garage anmietbar

Freiflächen: nein

Personenaufzug: ja

Sanierungschronologie:

2004 Generalsanierung Haus

2014 Böden Wohnung

2019 Türen Wohnung

2020 Malerei Wohnung

2023 Fernwärme

Betriebskosten inkl. Heizung und Rep.-Rücklage ca. EUR 382,-

Bezug: ab sofort

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap