

Eigentumswohnung im schönen Wander u. Erholungsgebiet Eisenerz



Objektnummer: 961/35676

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8790 Eisenerz
Wohnfläche:	83,25 m ²
Nutzfläche:	86,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,35 m ²
Heizwärmebedarf:	G 371,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,82
Kaufpreis:	60.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Sonstige Kosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

2.160,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

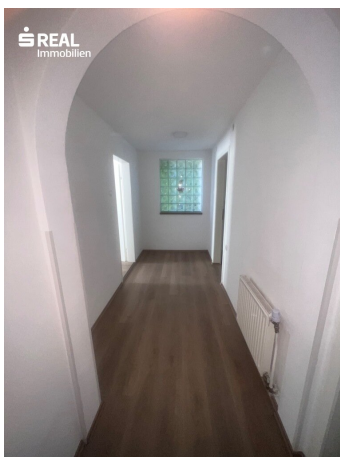


Markus Letonja

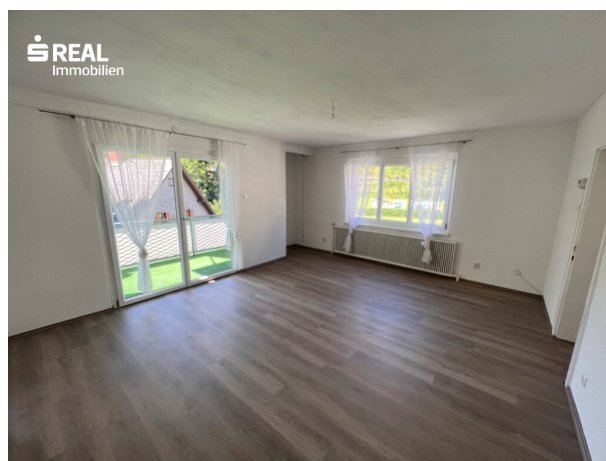
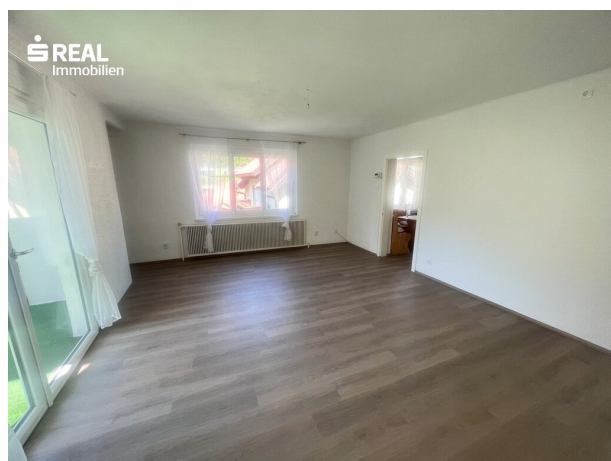
s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

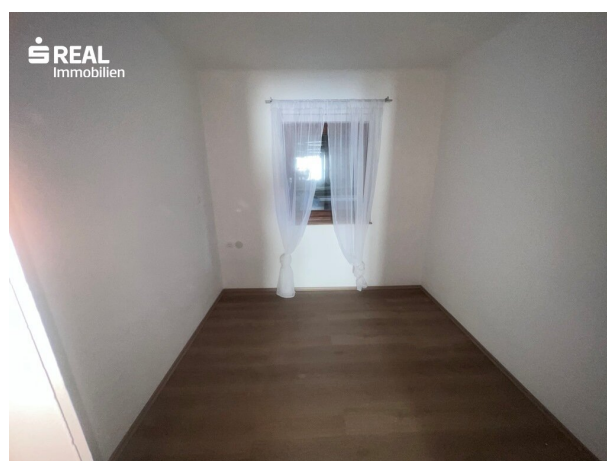


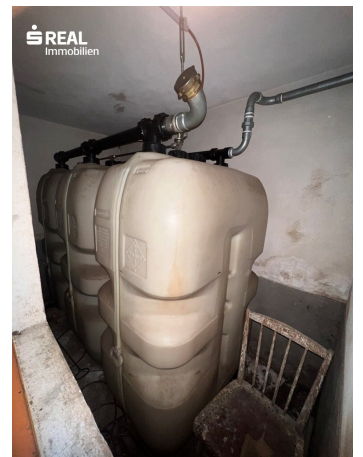






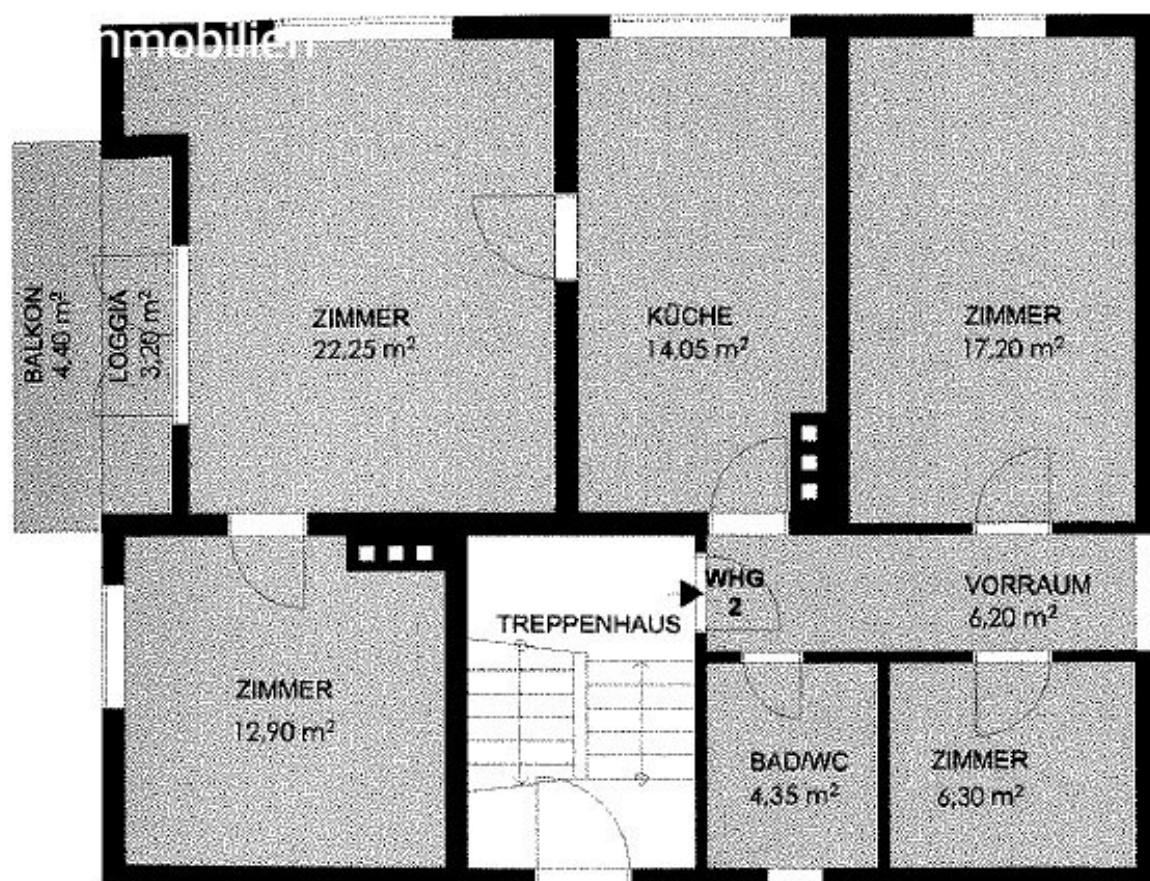






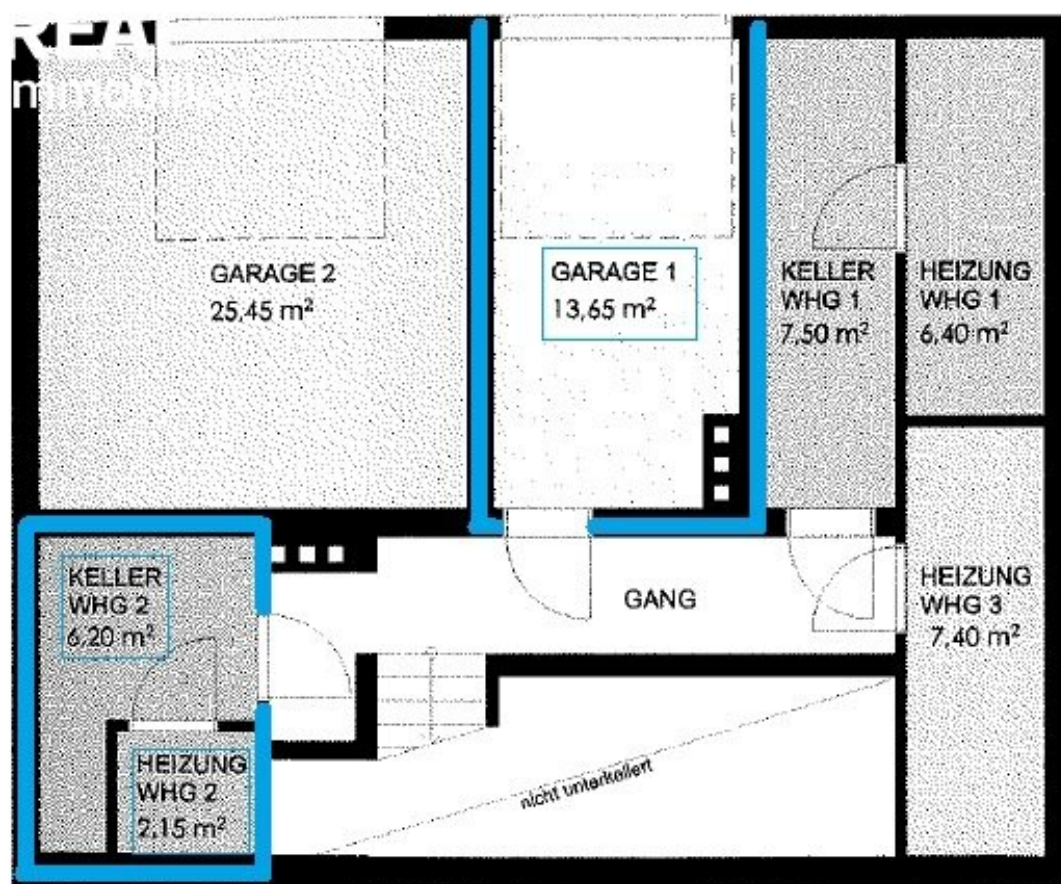


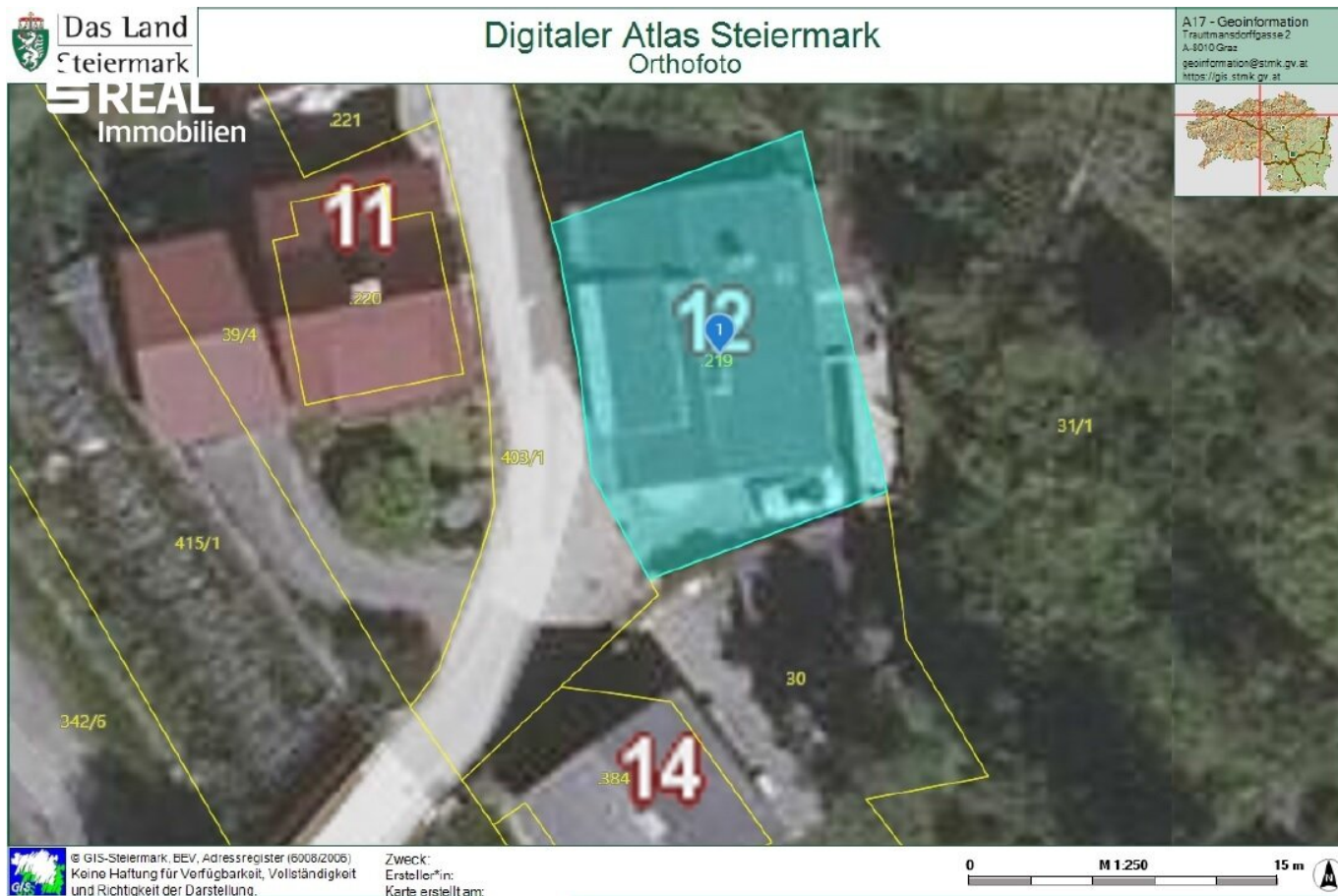
GESCHOSS
OBERGESCHOSS



GESCHOSS

KELLERGEESCHOSS







Objektbeschreibung

Gepflegte 4 Zimmer - Eigentumswohnung im wunderschönen Wander u. Feriengebiet Eisenerz

961/35676

Die Wohnung befindet sich Nahe dem Zentrum der idyllischen Stadt Eisenerz, die für ihre reiche Bergbaugeschichte und ihre atemberaubende Landschaft bekannt ist.

Die 4 - Zimmer Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss eines in Massivbauweise gebauten Mehrfamilienhauses mit lediglich 3 Wohneinheiten und verfügt über eine Wohnfläche von 83,25m² + Balkon 7,60m² (wovon 3,2m² als Loggia überdacht sind.)

Der großzügige Grundriss und das gute Preis/Leistungsverhältnis sprechen für diese Liegenschaft.

Beheizt wird die Wohnung mit einer eigenen Öl-Etagenheizung im Keller.

Im Jahr 2024 wurde das Dach komplett neue eingedeckt und die anteiligen Kosten wurden von den Verkäufern bereits zur Gänze bezahlt, sodass kein Darlehen aushaftet und zu übernehmen ist.

Die aktuelle BK-Vorschreibung beträgt € 90.-/Monat. Die Rücklage wurde mit den Miteigentümern frei vereinbart auf € 250.-/Monat damit der Rücklagentopf wieder gefüllt wird.

Raumaufteilung:

Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, 1, Kinderzimmer 2, Bad/WC, Balkon,

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil (Tankraum)** und eine **großzügige Garage mit 13, 65 m².**

Eisenerz und die Umgebung bietet ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

(Wander- und Klettertouren, Mountainbike, die Eisenerzer Ramsau mit Langlaufloipe,

Skisprungschanze, Skigebiet Präbichl und der Leopoldsteinersee liegen vor der Haustüre.

Im nahe gelegen Ort Landl werden Rafting, Canyoning und Kajaktouren angeboten.

Dadurch eignet sich die Wohnung perfekt als Ferienwohnung, Wertanlage aber auch für die ganzjährige Eigennutzung!

Alle Vorteile im Überblick:

- Nähe zum Ski- und Wandergebiet Eisenerz-Präbichl,
- Nähe zum Leopoldsteinersee
- Tolle Freizeit und Sportmöglichkeiten
- sehr gutes Preis/Leistungsverhältnis
- gepflegter Zustand (Bad, Böden neuwertig)
- großzügiger Grundriss
- Dach neu eingedeckt 2024 und vollständig bezahlt
- eigene Öl-Etagenheizung
- eigene Garage

Die Wohnung kann sofort nach Vereinbarung übernommen werden.

Die Infrastruktur mit Geschäften, Schule, und öffentlichen Verkehrsmitteln sind im Ortskern gegeben.

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

BK: € 90.- (Rücklage 2025 mit Miteigentümern freiwillig vereinbart € 250.-/Monat, im Jahr 2026 wird diese auf € 195.-/Monat gesenkt.

Dient nach der Dachsanierung nur der Befüllung des Rücklagentopfes für etwaige Reparaturen oder Sanierungen)

HWB: 371,6 kWh/m²a

Kaufpreis: € 60.000.-

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.