

## 2-Zimmer-Eigentumswohnung in gefragter Lage



**Objektnummer: 961/35848**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	58,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,17 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	26,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

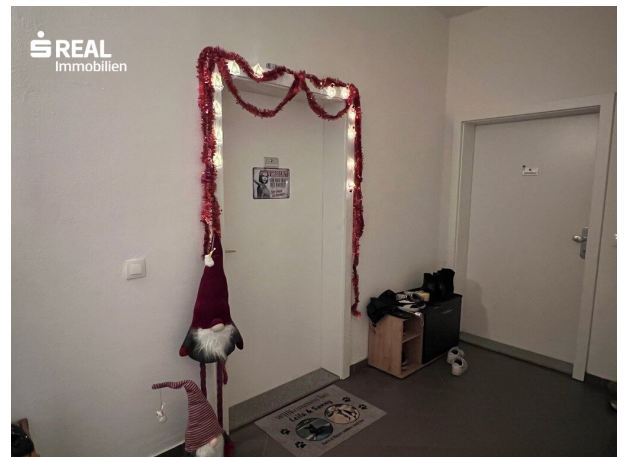
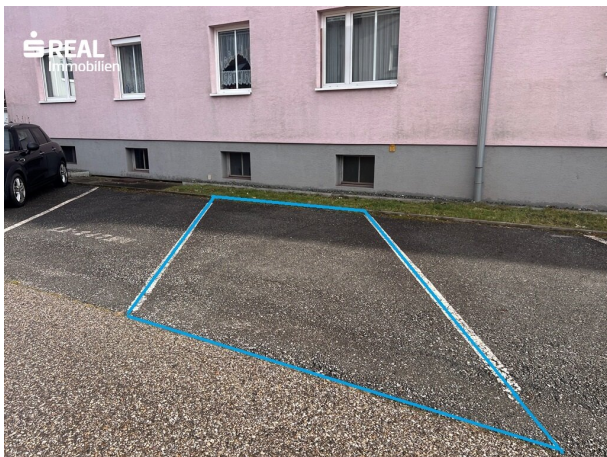
## Ihr Ansprechpartner

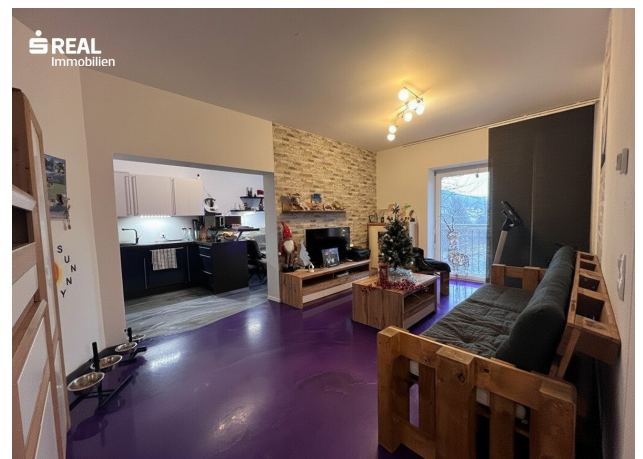
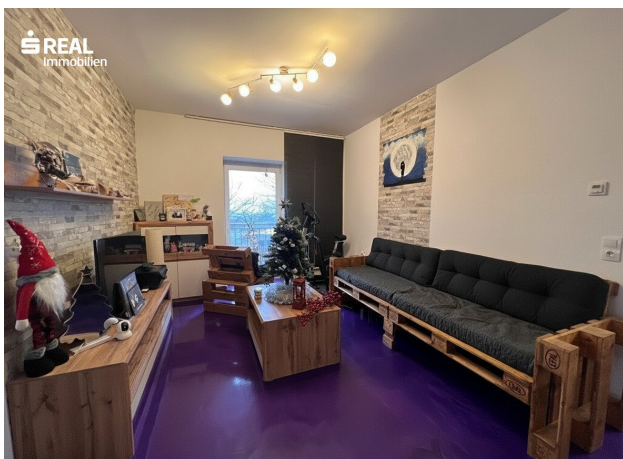


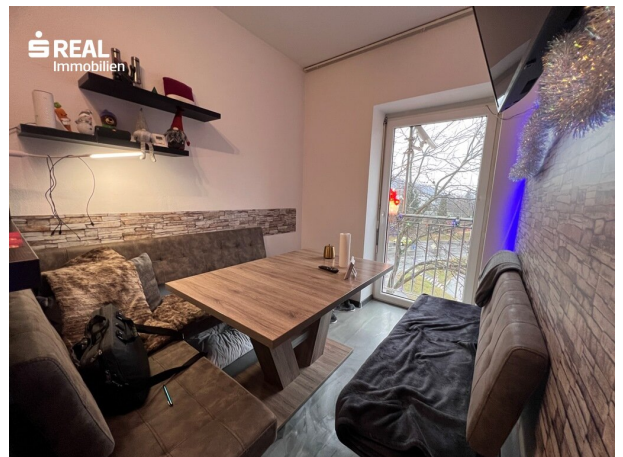
**Markus Letonja**

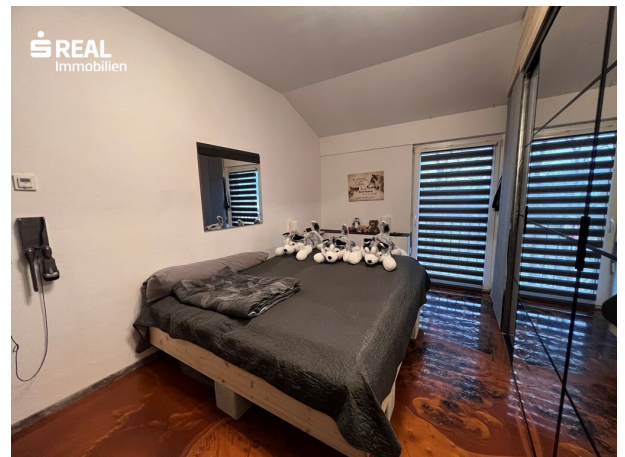
s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13

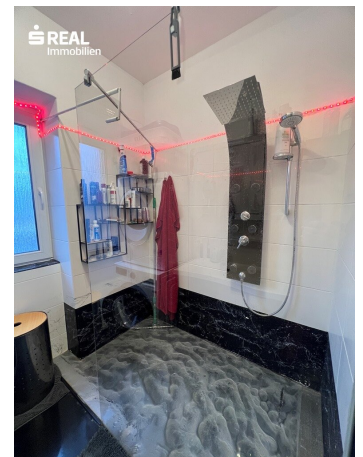




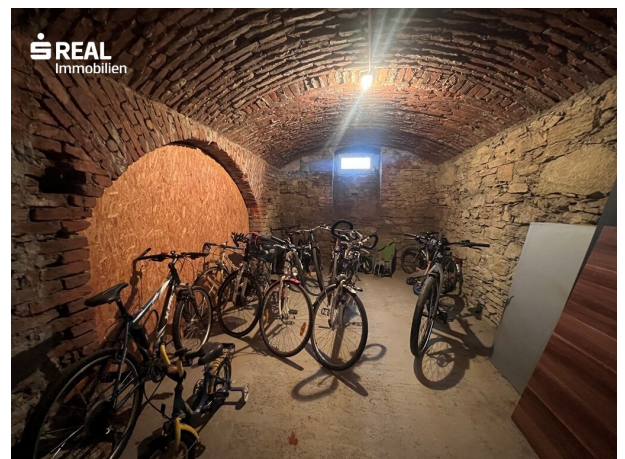




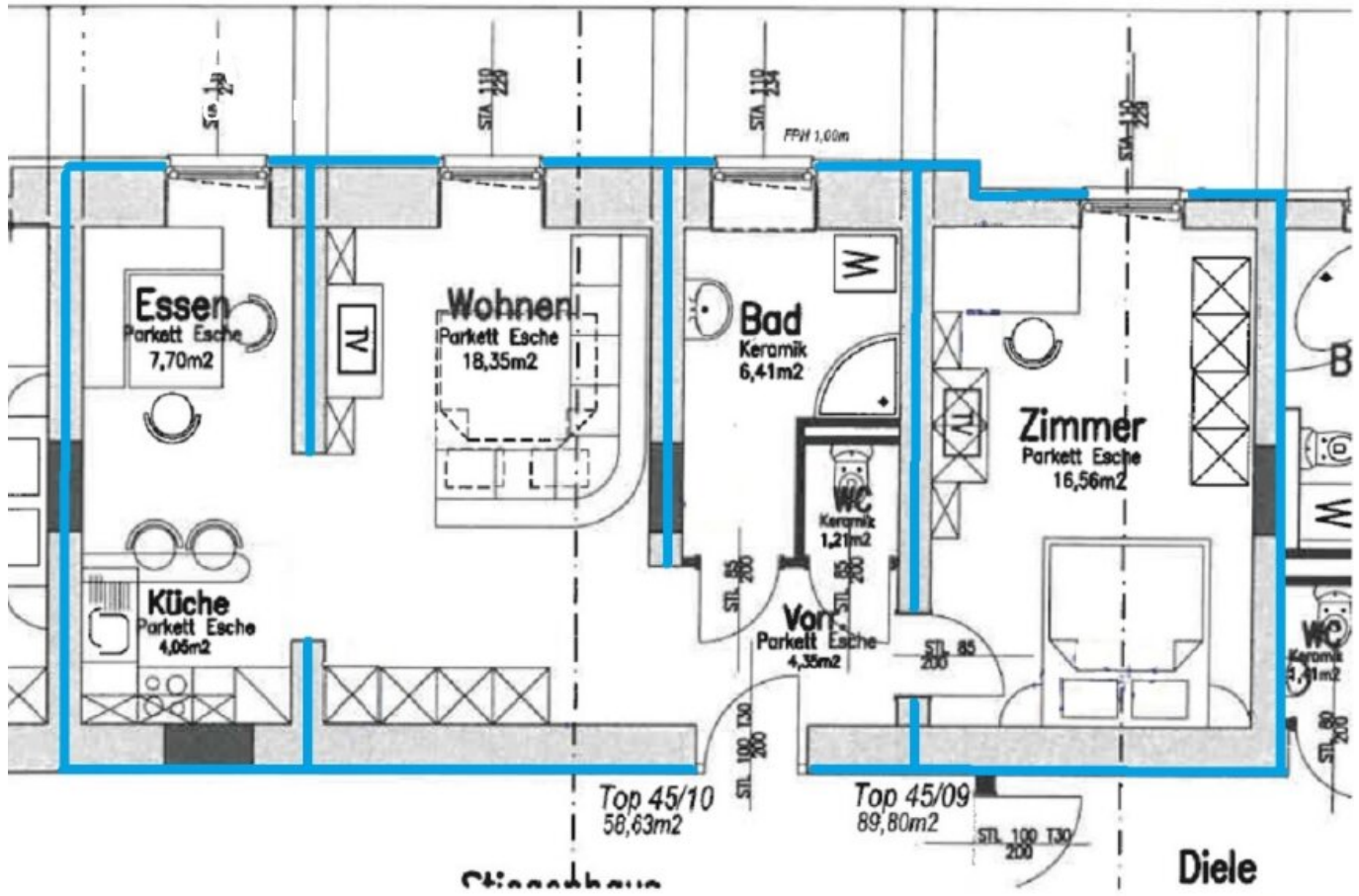


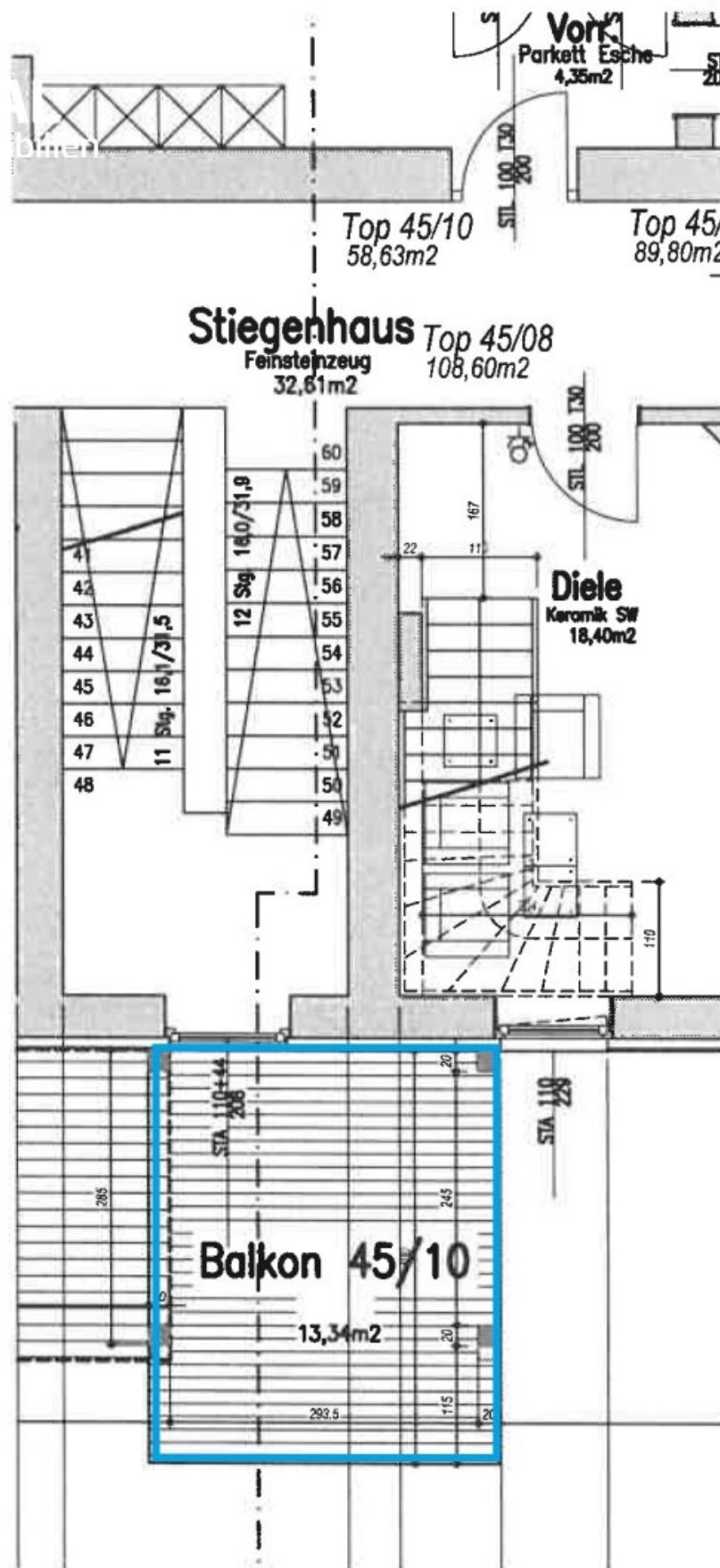


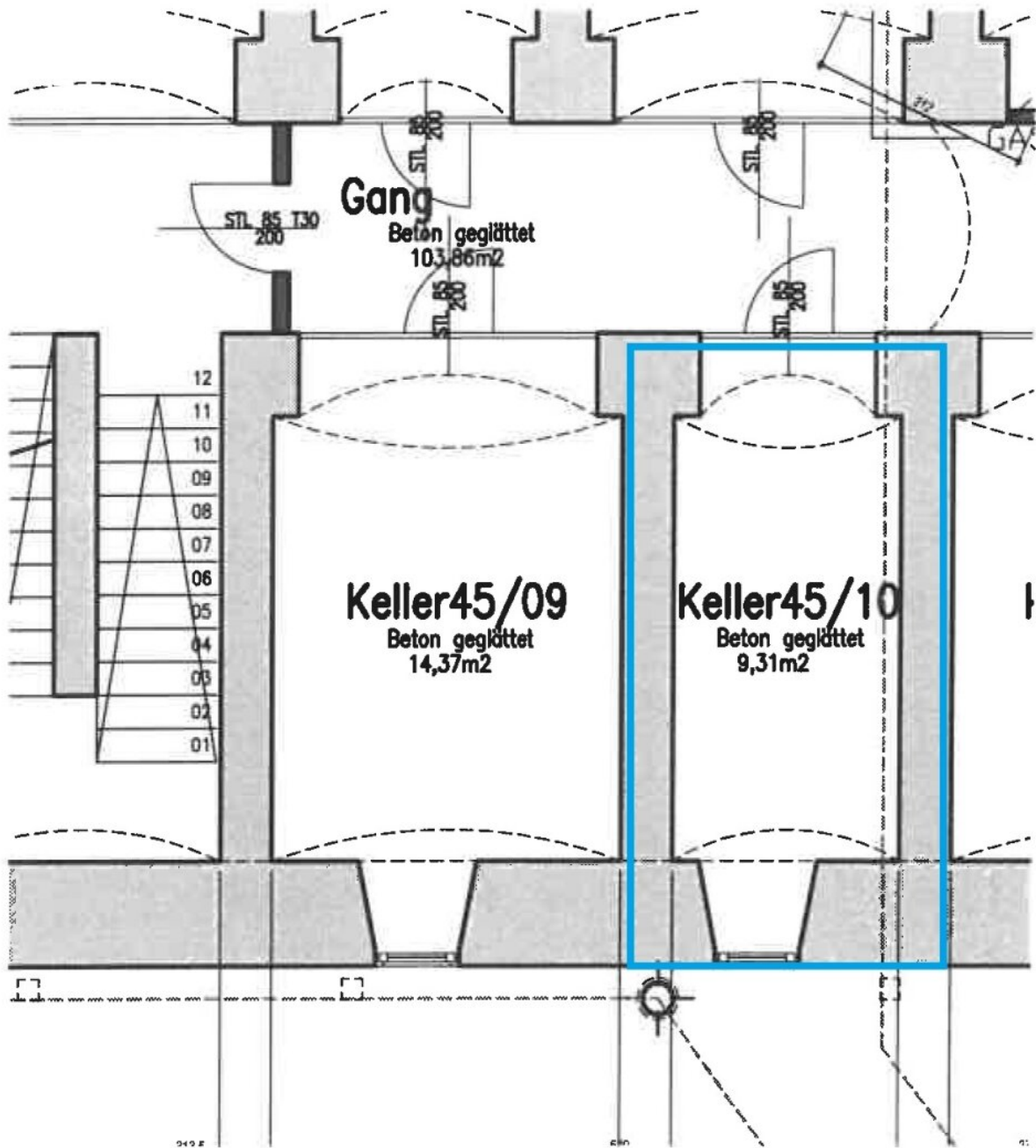












## Objektbeschreibung

**961/35848**

### Lage:

Diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer begehrten und zentralen Wohnlage im beliebten Stadtteil Leoben-Judendorf.

Dank ihrer Nähe zum Stadtzentrum genießen Sie sämtliche Vorteile einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Apotheken sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Zentrum von Leoben sowie die Universität und der Bahnhof sind ebenfalls schnell erreichbar – eine perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität und ruhigem Wohnen.

### Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines 2011 umfassend sanierten Mehrparteienhauses und hat eine Wohnnutzfläche von 58,36m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus.

**Raumaufteilung:** Eingangsbereich, Küche-Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Küche inkl. Elektrogeräten, die in der Wohnung verbleibt.

Der südseitig ausgerichtete Balkon ist im Halbstock über das Treppenhaus zu erreichen und hat eine Nutzfläche von 13,34m<sup>2</sup>.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung. Die Kosten sind in der monatlichen Vorschreibung bereits enthalten.

Epoxidharzböden runden das moderne Wohngefühl ab.

## Ausstattung & Highlights:

- **Tolle Raumaufteilung:** Die Wohnung besticht durch ihre ideale Raumaufteilung, die sowohl gemütlich als auch funktional ist. Der Eingangsbereich führt direkt in den großzügigen Wohnbereich mit offenem Zugang zum Essbereich und der modernen Küche.
- **Balkon:** Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen ein – ein wahres Highlight, um den Feierabend in Ruhe zu genießen.
- **Parkplatz:** Zur Wohnung gehört ein eigener Stellplatz, der Ihnen komfortables Parken ermöglicht.
- **Beheizung:** Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung), was für eine angenehme Wärme sorgt und gleichzeitig eine energiesparende Lösung darstellt.
- **Gute Infrastruktur:** Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Hauptbahnhof Bahnhof, s Bahnhöfe Leoben-Lerchenfeld und die Autobahnanbindung erreichen Sie in wenigen Minuten.
- **Kellerabteil: eigenes Kellerabteil und Allgemeinflächen für Fahrräder usw.**
- **sofort beziehbar**
- **günstige BK inkl. Heizungskosten**

Wenn Sie Interesse an der angebotenen Immobilie haben bitte ich um Kontaktaufnahme per Mail unter [markus.letonja@sreal.at](mailto:markus.letonja@sreal.at)

Bitte mit Angabe ihrer Daten (Name, Adresse, Ort, PLZ, Telefonnummer, und Mailadresse)

HWB: 50,7 kWh/m<sup>2</sup>a

Kaufpreis: € 119.000,- Lastenfreie Übernahme



**BK:** € 261,16.- (inkl. Heizung, Instandhaltung)

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

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.