

Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Herzen von Eisenerz - auch ideal als Ferienwohnung oder Anlage geeignet!



Objektnummer: 961/35893

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8790 Eisenerz
Baujahr:	1965
Nutzfläche:	64,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 232,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,43
Kaufpreis:	55.000,00 €
Provisionsangabe:	

1.980,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



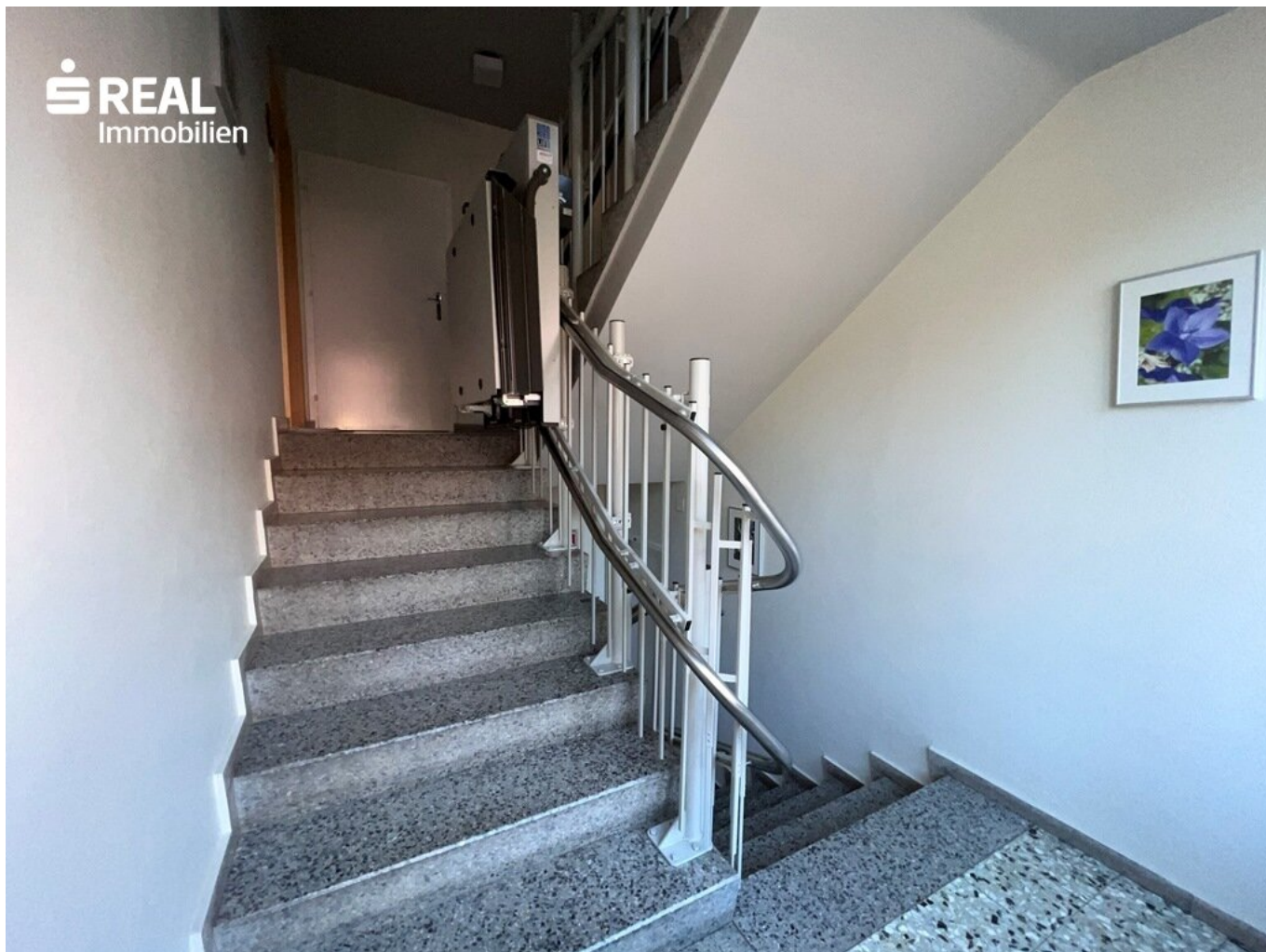
Markus Letonja

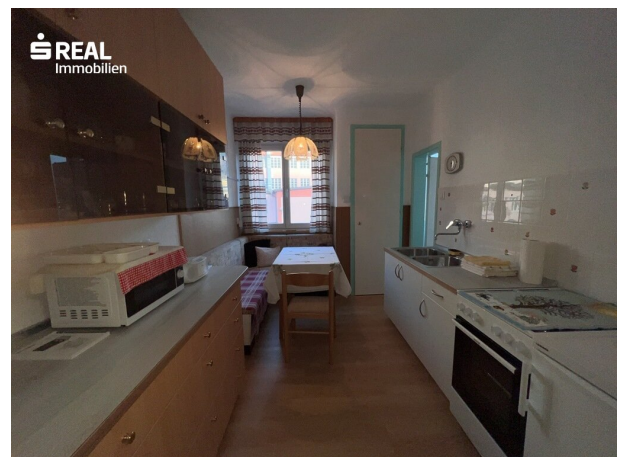
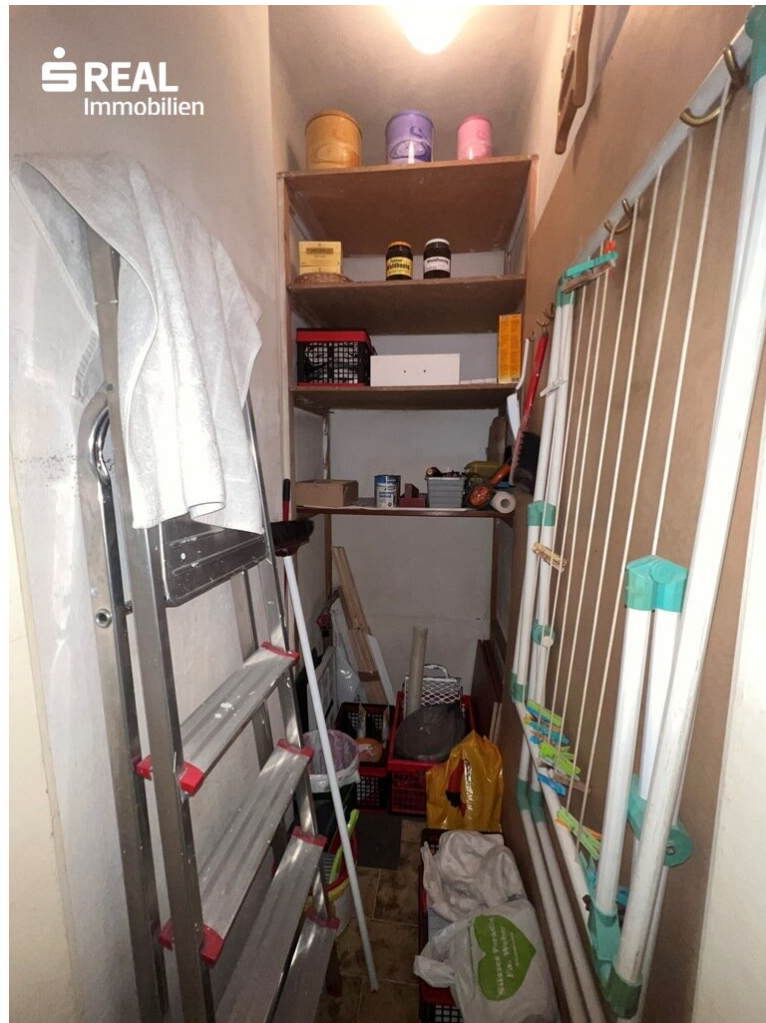
s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

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

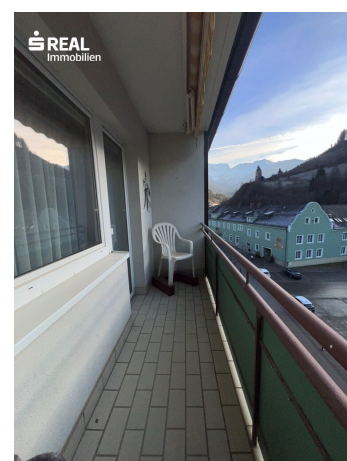
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



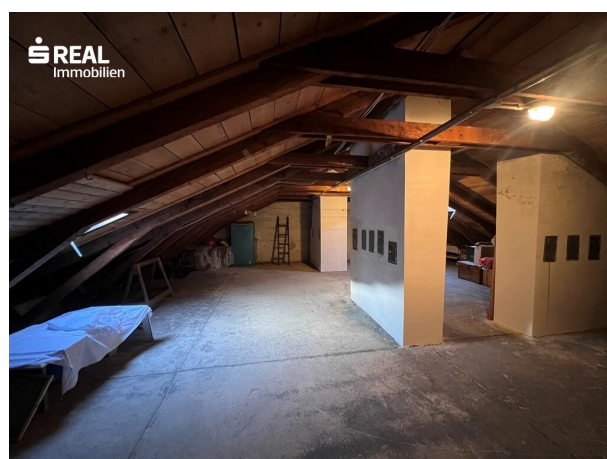
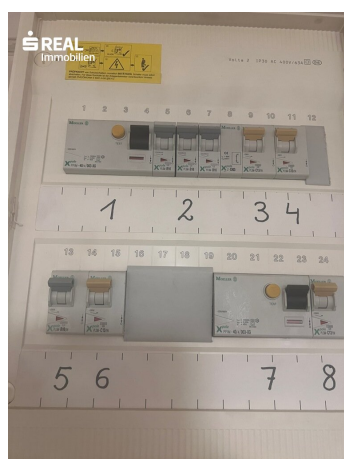






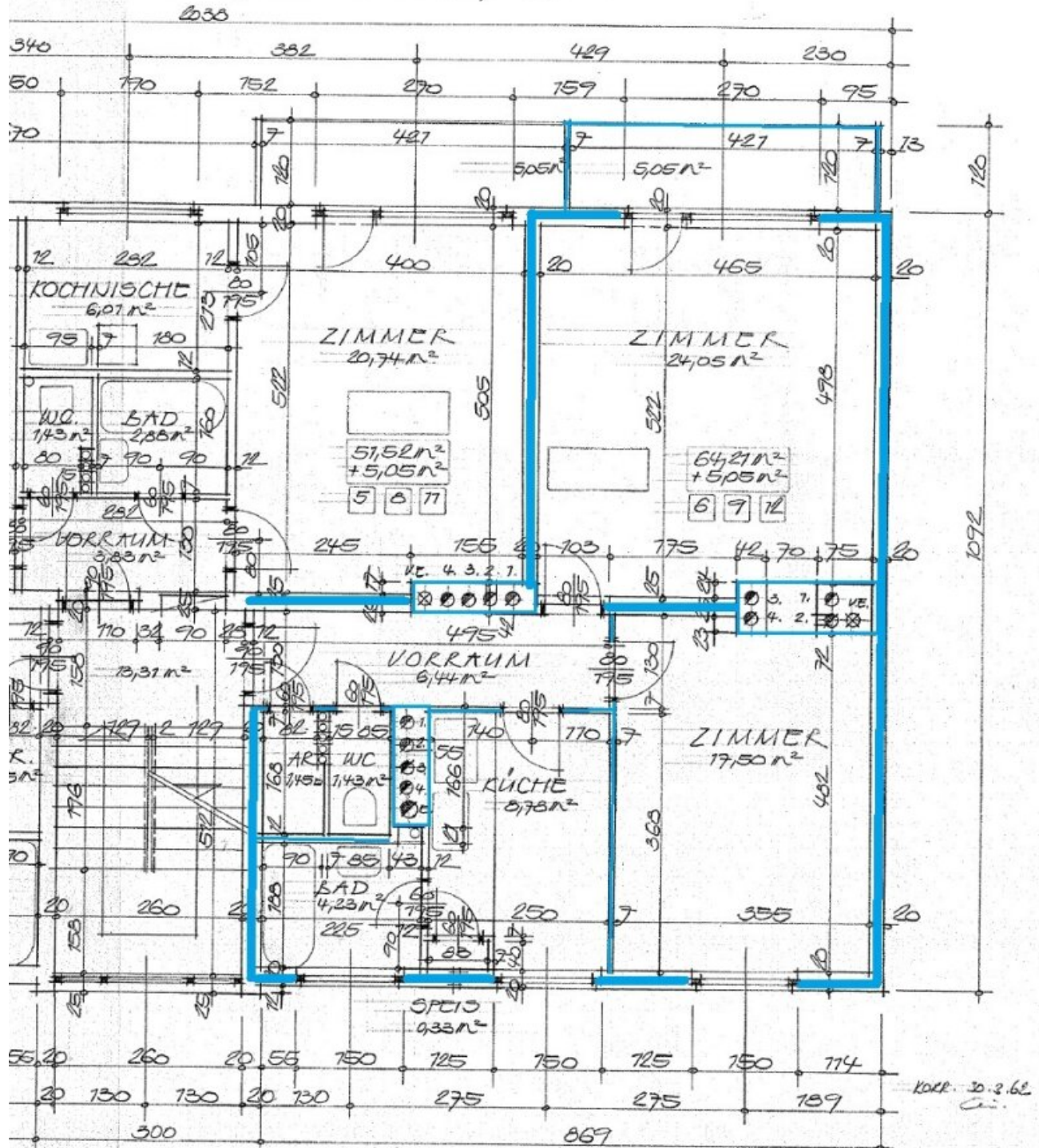








THEATERSTRASSE HAUS 3 GESCHOSS 1/50



04/ WC, AR: ±0,00/ BAD: -0,06

EISENERZ - THEATERSTRASSE, HAUS 3. 2.-4.09. 1/50
Cini.

Objektbeschreibung

961/35893

Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Herzen von Eisenerz – ideal als Ferienwohnung oder Anlage

Diese gepflegte **2-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich im **Zentrum von 8790 Eisenerz**, eingebettet in eine beeindruckende Berglandschaft mit einem außergewöhnlich vielfältigen Freizeitangebot.

Die Kombination aus zentraler Lage, Naturverbundenheit und guter Infrastruktur macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Lage & Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Gleichzeitig liegen zahlreiche Ausflugs- und Sportgebiete wie das **Skigebiet Eisenerz-Präbichl**, der **Leopoldsteinersee** sowie Wander-, Kletter- und Mountainbike-Routen praktisch vor der Haustüre.

Dadurch eignet sich die Wohnung **hervorragend als Ferien- oder Zweitwohnsitz** sowie als **Anlageobjekt zur Vermietung**.

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **4. und letzten Stock** eines Mehrfamilienhauses und verfügt über eine **Nutzfläche von 64,21 m²**.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **Loggia mit 5,05 m²**, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeteilt, ein **Treppenlift** ist im Haus vorhanden.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine **Elektro-Infrarotheizung**.

Ein **Kaminanschluss in der Wohnung** ist möglich.

Alternativ besteht die Möglichkeit, die Wohnung über **Fernwärme** zu beheizen – der **Fernwärmeanschluss ist bereits im Haus vorhanden**.

Raumaufteilung

- Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Separates WC, Abstellraum, Loggia

Freizeit & Lebensqualität

Eisenerz bietet ganzjährig ein breites Freizeitangebot: Wander- und Klettertouren, Mountainbiken, Langlaufen in der Eisenerzer Ramsau, Skispringen, das Skigebiet **Eisenerz-Präbichl** sowie der **Leopoldsteinersee**. Zusätzlich werden im nahegelegenen Landl **Rafting-, Canyoning- und Kajaktouren** angeboten.

Fazit

Dank der attraktiven Lage, der durchdachten Raumaufteilung und des vielseitigen Freizeitangebots eignet sich diese Wohnung **ideal als Ferienwohnung, Zweitwohnsitz oder renditestarke Anlageimmobilie**.

Highlights

- Perfekt als **Ferienwohnung** geeignet
- Nähe zum Ski- und Wandergebiet **Eisenerz-Präbichl**
- Tolle Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- **Sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis**
- Loggia & Kellerabteil

Kennzahlen & Kosten

- HWB: 232,20 kWh/m²a
- Kaufpreis: € 55.000,–
- Betriebskosten: € 186,26
- Honorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

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.