

**SONNIGE WOHLFÜHLWOHNUNG! Modern & hell!**



**Objektnummer: 1757/430**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8435 Leirring                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2016                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,79 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,32 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A++</b> 0,53                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 199.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



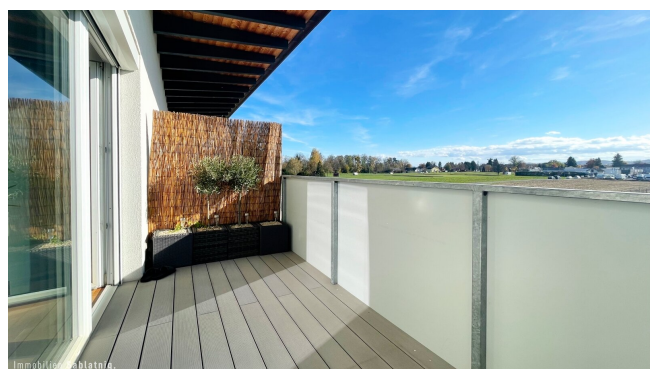
**Gertrud Sablatnig MBA**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch

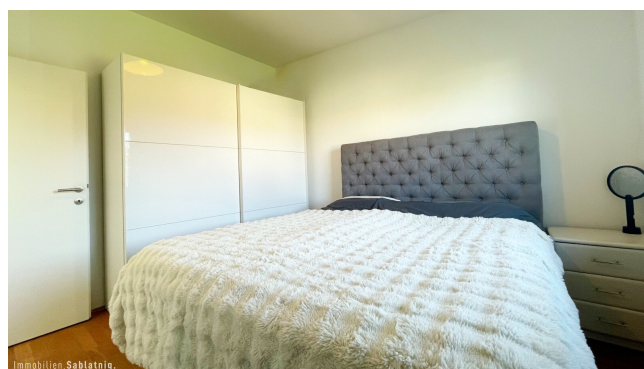
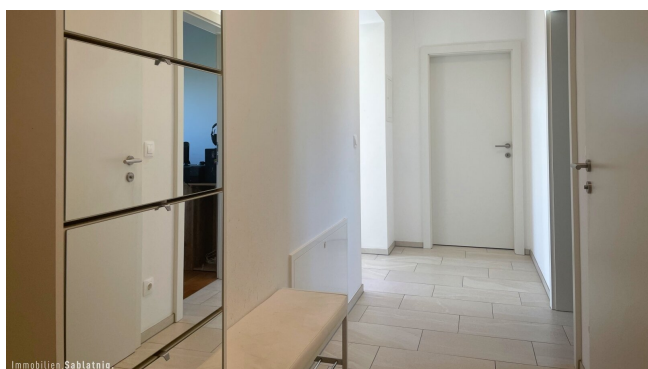


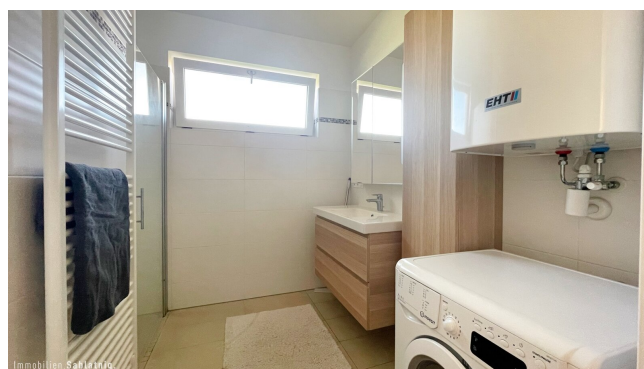
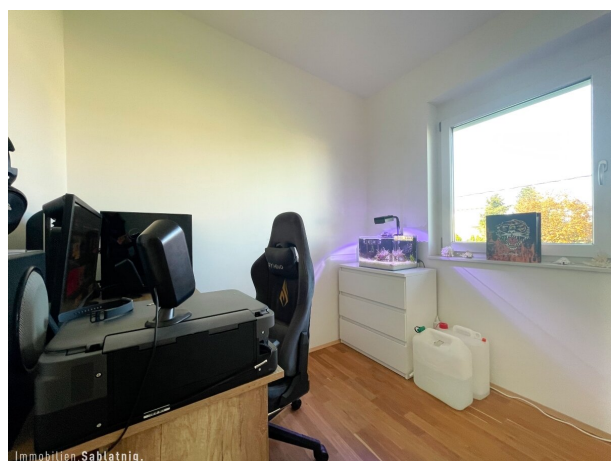
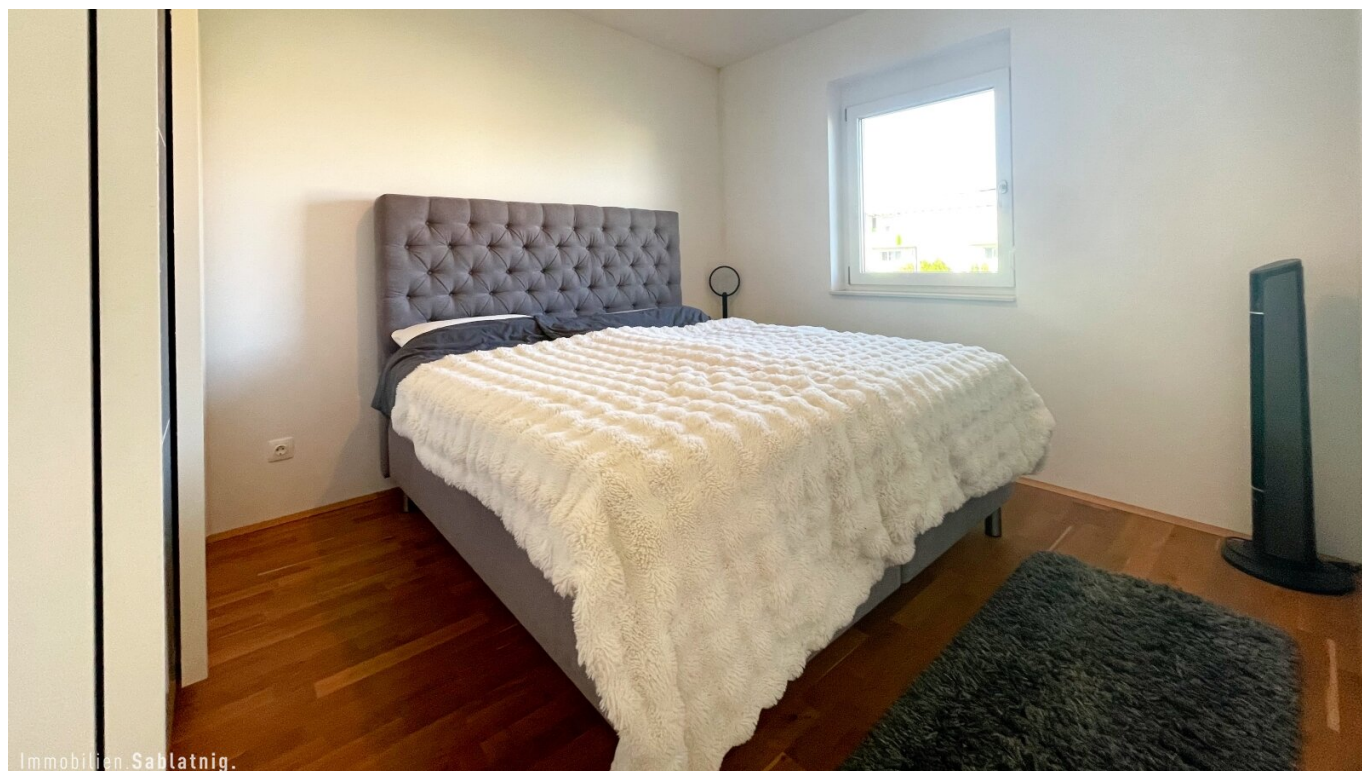








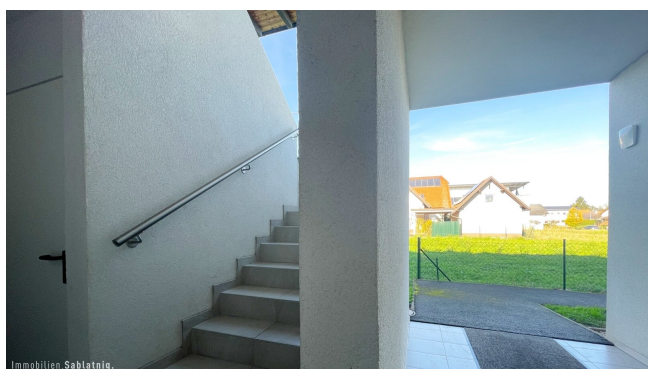
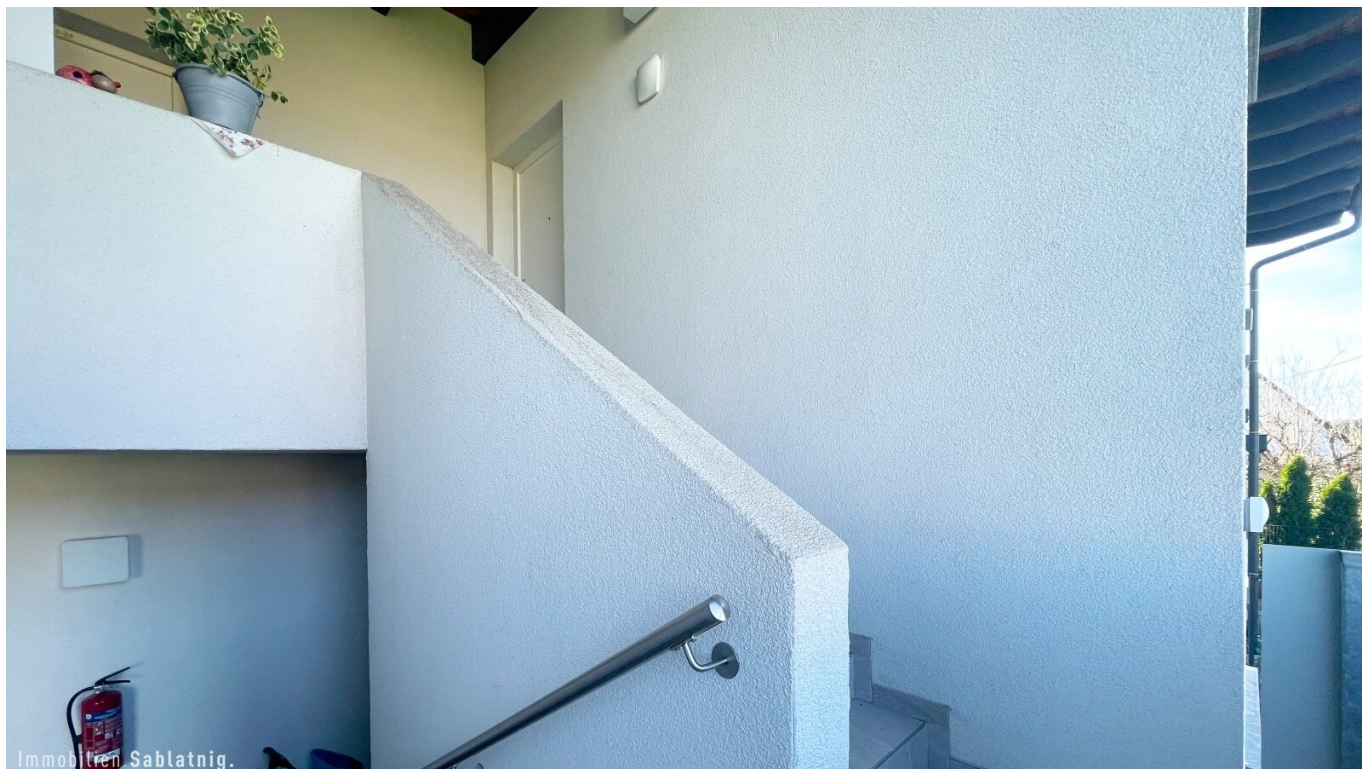
















## Objektbeschreibung

Diese sonnige Wohnung befindet sich in einem kleinen, gepflegten Wohnobjekt mit nur fünf Einheiten in einer ruhigen Seitenstraße – ein perfekter Rückzugsort mit Privatsphäre und Wohlfühlcharakter.

Alle Wohnräume sind mit edlem Parkettboden ausgestattet, der ein elegantes und einladendes Ambiente schafft. Der helle und großzügige Vorraum führt direkt in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, der harmonisch mit der Küche verbunden ist – eine stilvolle Integration, die modernes Wohnen mit Funktionalität vereint.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf die sonnige Südwest-Terrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für fließende Übergänge und maximale Wohnqualität. Der Schlafbereich ist ebenso lichtdurchflutet und großzügig geschnitten, während ein weiteres Zimmer flexibel nutzbar ist – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung, darunter eine Glasdusche und ein Handtuchwärmer, und bietet ebenfalls viel Licht und ein angenehmes Raumgefühl. Direkt daneben befindet sich eine separate, geräumige Toilette.

Im Erdgeschoss stehen zusätzlich ein praktischer Kellerraum und ein Doppel-Carport (zzgl. € 20.000,-) zur Verfügung, die den Wohnkomfort perfekt abrunden.

Ein ideales Zuhause für alle, die lichtdurchflutete Räume, gute Ausstattung und ein kleines, ruhiges Wohnobjekt zu schätzen wissen.

**Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einer ausführlichen Besichtigung zur Verfügung!**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

### **VERKAUF & BERATUNG:**

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. **Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.**

#### **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

##### **Sonstige**



Bank <500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap