

## Leibnitz! Moderne 3-Zi.-Wohnung mit Balkon & Carport – ideal für Ihr neues Zuhause!



**JETZT BESICHTIGEN**

☎ 0660 / 680 83 10 🌐 [www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**Objektnummer: 1728/178**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8430 Leibnitz
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,67 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,30 €
<b>Heizkosten:</b>	73,67 €
<b>USt.:</b>	28,06 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Zusätzlich besteht die Option, einen Carportstellplatz zum Kaufpreis von 10.000 € zu erwerben.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?



★★★★★

Alexander Hergel

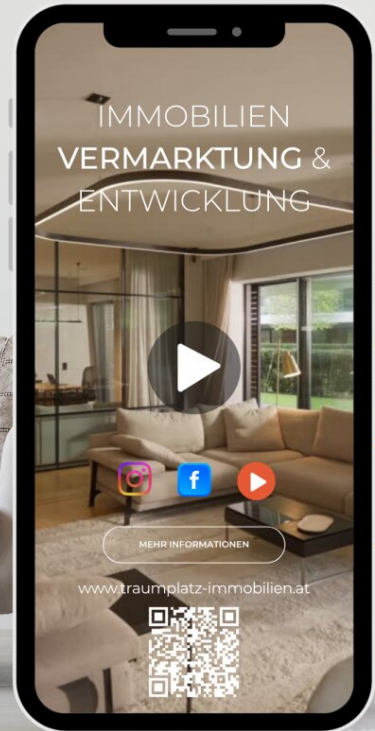
Geschäftsführer

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

0660 68 08 310

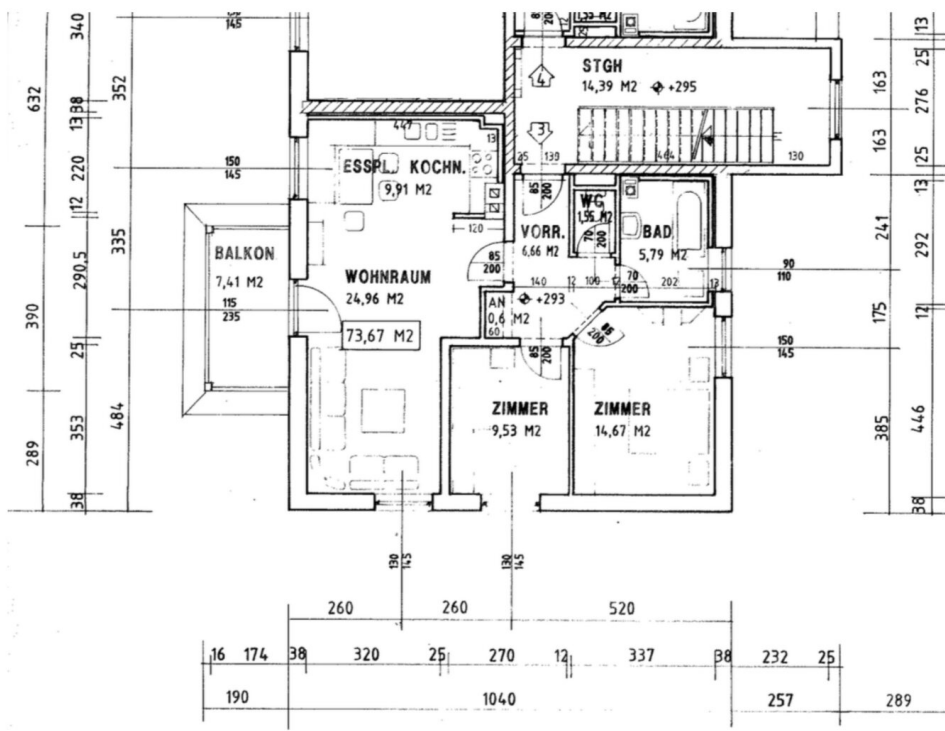
Ich berate Sie gerne!

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**



“Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet.“

[www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)



## Objektbeschreibung

Diese modernisierte Etagenwohnung im 1. Stock vereint zeitgemäßes Wohnen mit einer einladenden Wohlfühlatmosphäre. Mit einer großzügigen Wohn/Nutzfläche von 73,67 m<sup>2</sup> und einer durchdachten 3-Zimmer-Aufteilung bietet diese Immobilie den idealen Raum für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Berufstätige. Dank der optimalen Ausrichtung präsentiert sich die Wohnung den ganzen Tag über außergewöhnlich hell und lichtdurchflutet.

Highlights der Immobilie:

- Lichtdurchflutetes Wohnen: Großzügiger Grundriss mit viel Tageslicht
- Moderne Einbauküche (Neu 2025): Hochwertig ausgestattet mit modernsten Geräten
- Sonniger Südwestbalkon (ca. 8 m<sup>2</sup>): Traumhafter Blick ins Grüne
- Hochwertige Ausstattung: Edle Parkett- und Fliesenböden
- Wellness im Haus: Gemeinschaftsraum mit eigener Sauna
- Carport-Stellplatz für Ihr Fahrzeug (optional)
- Nachhaltige Wärme: Effiziente Beheizung durch Fernwärme
- Tageslichtbad: Badezimmer mit Fenster für optimale Belüftung
- Großzügiges Kellerabteil

Der sonnige Balkon lädt dazu ein, den Feierabend in vollen Zügen zu genießen und den Blick in die umliegenden Landschaften schweifen zu lassen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf – von Ärzten, Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und einem Einkaufszentrum. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel garantiert Ihnen zudem eine bequeme Mobilität.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ansprechpartner:

Alexander Hergel

0660 / 68 08 310

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap