

**PERFEKT! Großzügige 4-Zi. Wohnung mit riesigem
Balkon! Provisionsfrei!**



Objektnummer: 262147

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anzengrubergasse 30
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,53 m ²
Nutzfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	1,94 m ²
Heizwärmebedarf:	A 26,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,72
Kaufpreis:	299.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.868,18 €
Infos zu Preis:	

Endverbraucher Bruttopreis exkl. Stellplätze Anlegerpreis: € 267.302,17 exkl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Marc-André Schenner

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a







**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Fotos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

OFFICE WIEN
 Schantl ITH
 Immobilien-Treuhand GmbH
 Passauer Platz 6, 1010 Wien
 T +43 664 307 00 09
 M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
 Schantl ITH
 Immobilien-Treuhand GmbH
 Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
 T +43 664 541 10 47
 M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



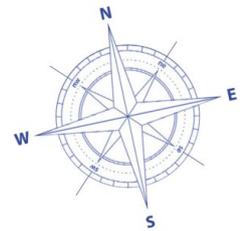
Top 8

1. Obergeschoss



ZIMMER 1	12,13 m ²
ZIMMER 2	11,87 m ²
ZIMMER 3	13,84 m ²
<hr/>	
VORRAUM	8,31 m ²
BAD	5,80 m ²
WC	2,20 m ²
AR	2,15 m ²
KO / ESS / WO	21,22 m ²

<hr/>	
WOHNFLÄCHE	77,53 m ²
BALKON	53,37 m ²



Objektbeschreibung

PERFEKT! Großzügige 4-Zi. Wohnung mit riesigem Balkon! Provisionsfrei!

Exklusives und zentral gelegenes Neubauprojekt!

8700 Leoben, Anzengrubergasse 30, Top 8:

Diese helle und toll aufgeteilte 4 Zimmer Wohnung bietet auf einer Fläche von rund 77m² ein traumhaftes Zuhause:

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- Wohn-Ess-Bereich
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Walk-In Dusche inklusive Glaswand
- WC extra mit Handwaschbecken
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit über 50m²

Projekt-Infos:

- 8700 Leoben, Anzengrubergasse 30
- 30 Wohnungen

- 2-4 Zimmer
- 43-131m²
- Tiefgaragenstellplätze € 19.000,00 brutto
- Außenstellplätze € 9.000,00 brutto
- Fertigstellung Ende 2024

Ausstattung:

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Vollholzparkett Eiche
- Feinsteinzeug
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenrollo
- Kellerabteil
- Sat- und Internetanschluss
- Lift
- Balkon

- Tiefgaragenstellplatz/ Außenstellplatz

HIGHLIGHTS

- **Perfekt für Familien oder Studenten WGs**
- **Neubau - ERSTBEZUG ab 2024**
- **PROVISIONSFREI - für den Käufer**
- **zentrale Lage**
- **barrierefrei**
- **Helle Räume mit großzügigen Glasfronten**
- **53m² Balkon zum Entspannen**
- **Hochwertige Ausstattung**
- **Inkl. Kellerabteil**
- **Möglichkeit zu Veränderungen (abhängig vom Baufortschritt)**
- **Sonderausstattung möglich**
- **Anlegerpreis: € 267.302,17 exkl. MwSt.**

Zur Visualisierung wurden Renderings/Symbolbilder verwendet!

Gerne lassen wir Ihnen auf Wunsch Grundriss und alle Details, sowie Varianten und Verfügbarkeit weiterer Wohnungen in diesem Projekt zukommen!

2 Zimmer	43-45 m ²
3 Zimmer	62-78 m ²
4 Zimmer	77-131m ²

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute ein persönliches Beratungsgespräch mit uns! Auch über Microsoft Zoom möglich.

Als Experten helfen wir Ihnen gerne bei all Ihren Anliegen bezüglich Immobilien.

Wir bieten eine kostenlose, seriöse Beratung und Bewertung.

Gerne unterstützen wir Sie bei Kauf, Verkauf, Investment, Vermietung und Finanzierung!

<http://www.schantl-ith.at>

„Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!“

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <900m

Krankenhaus <1.325m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <650m

Universität <1.375m

Höhere Schule <1.450m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Bank <925m

Geldautomat <925m

Post <1.200m

Polizei <300m

Verkehr

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.950m

Bahnhof <1.950m

Flughafen <9.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap