

# **ITH! 2-Zimmer Wohnraum! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 262144**

**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:	45,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	49,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	1,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,72
Kaufpreis:	185.900,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.102,85 €
Infos zu Preis:	

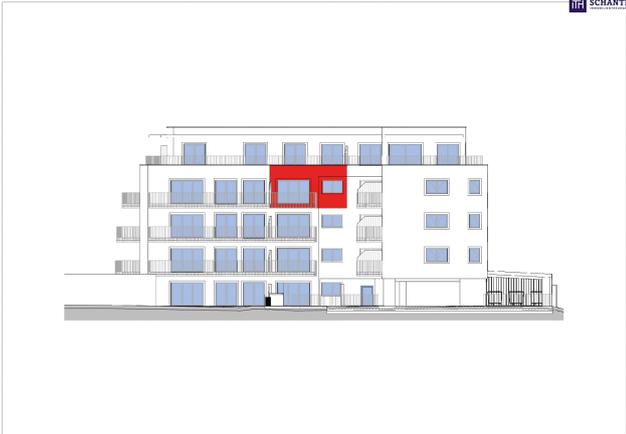
Endverbraucher Bruttopreis exkl. Stellplätze Anlegerpreis: € 165.693,48 zzgl. MwSt. + Stellplatz

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Marc-André Schenner**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Fotos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

**OFFICE WIEN**

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

**OFFICE GRAZ**

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

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT



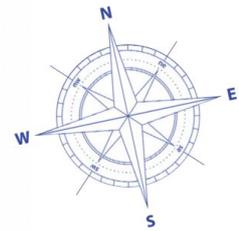
# Top 23

## 3. Obergeschoss



ZIMMER 1	10,53 m <sup>2</sup>
VORRAUM	3,91 m <sup>2</sup>
BAD / WC	5,87 m <sup>2</sup>
AR	1,98 m <sup>2</sup>
KO / ESS / WO	23,02 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE	45,31 m <sup>2</sup>
BALKON	8,25 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **ITH! 2-Zimmer Wohnraum! PROVISIONSFREI!**

Exklusives und zentral gelegenes Neubauprojekt!

8700 Leoben, Anzengrubergasse 30, Top 23:

Diese charmante 2 Zimmer Wohnung bietet auf einer Fläche von rund 45m<sup>2</sup> einen Platz zum Wohlfühlen:

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- Wohn-Ess-Bereich
- Schlafzimmer
- Bad mit Walk-In Dusche inklusive Glaswand und WC
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- großer Balkon

### **Projekt-Infos:**

- 8700 Leoben, Anzengrubergasse 30
- 30 Wohnungen
- 2-4 Zimmer
- 43-131m<sup>2</sup>

- 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 Singles oder Pärchen**
- **Neubau - ERSTBEZUG ab 2024**
- **PROVISIONSFREI - für den Käufer**
- **zentrale Lage**
- **barrierefrei**
- **Helle Räume mit großzügigen Glasfronten**
- **Balkon zum Entspannen**
- **Hochwertige Ausstattung**
- **Inkl. Kellerabteil**
- **Möglichkeit zu Veränderungen (abhängig vom Baufortschritt)**
- **Sonderausstattung möglich**
- **Anlegerpreis: € 165.693,48 zzgl. 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 <sup>2</sup>
3 Zimmer	62-78 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	77-131m <sup>2</sup>

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungsgespräch mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.**

**Ebenso unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.**

<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