

**IHR nagelneuer 3-Zimmer WOHNTRAUM! VIEL
NACHMITTAGSSONNE am BALKON! Hauseigene
Tiefgarage! PROVISIONSFREI! EINFACH GRANDIOS!**



Objektnummer: 264777

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anzengrubergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,82 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	296.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Laura Jagerhofer, BA, MA

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 541 10 47
H +43 664 103 90 42





Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT

Top 25



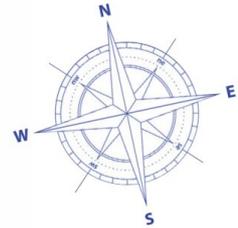
Top 25

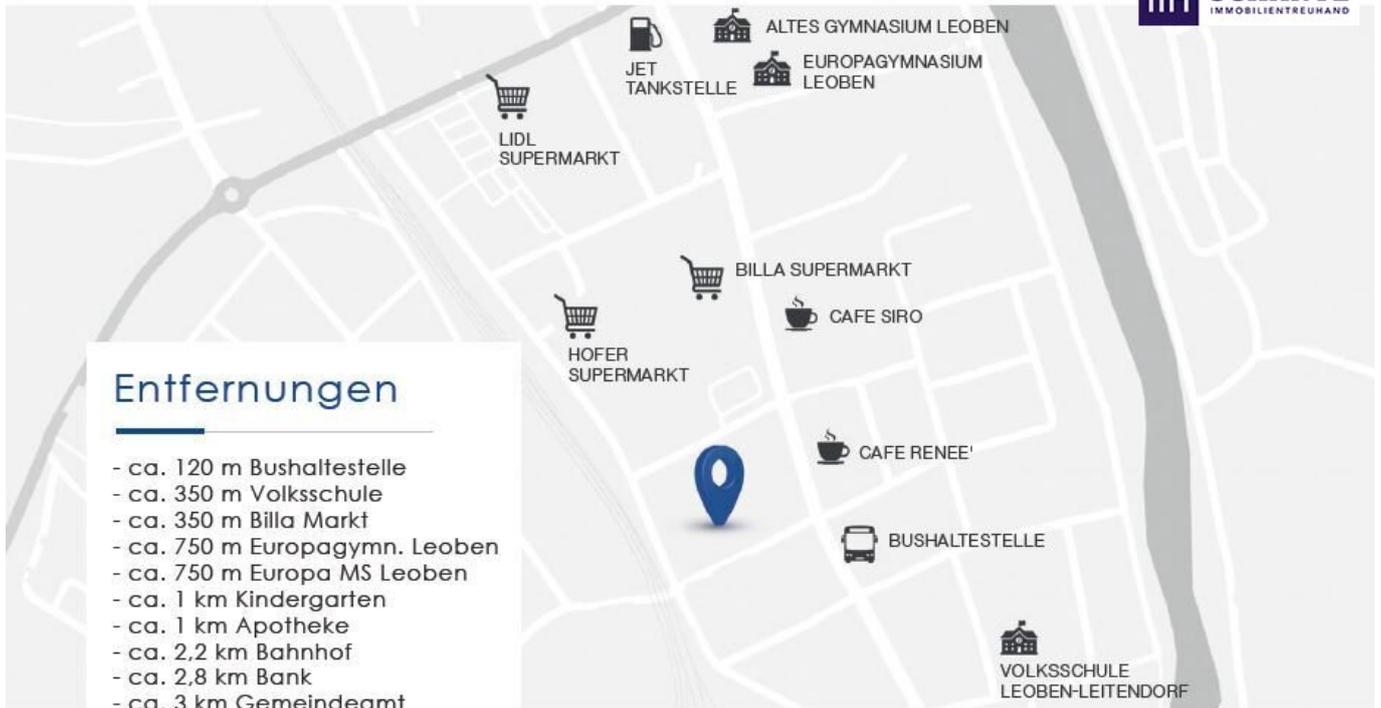
3. Obergeschoss



ZIMMER 1	15,35 m ²
ZIMMER 2	12,60 m ²
VORRAUM	4,76 m ²
BAD	4,80 m ²
WC	2,20 m ²
AR	3,15 m ²
KO / ESS / WO	26,46 m ²
ANKLEIDE	4,49 m ²

WOHNFLÄCHE	73,82 m ²
BALKON	11,83 m ²





Entfernungen

- ca. 120 m Bushaltestelle
- ca. 350 m Volksschule
- ca. 350 m Billa Markt
- ca. 750 m Europagymn. Leoben
- ca. 750 m Europa MS Leoben
- ca. 1 km Kindergarten
- ca. 1 km Apotheke
- ca. 2,2 km Bahnhof
- ca. 2,8 km Bank
- ca. 3 km Gemeindeamt

Objektbeschreibung

EINFACH GRANDIOS: TRAUMHAFTE 3-Zimmer Balkonwohnung! VIEL NACHMITTAGSSONNE am BALKON! Hauseigene Tiefgarage! PROVISIONFREI!

Diese traumhafte Wohnung wird aktuell in einem wunderschönen Bauprojekt in Leoben errichtet. Hier bleiben definitiv keine Wünsche offen!

Gebaut wird in Ziegel-Massiv-Bauweise/Stahlbeton Bauweise mit perfekter österreichischer Baumeisterqualität.

Für die Innenausstattung werden ausgewählte Markenprodukte verwendet, welche Sie auch noch selber aussuchen können.

Ihr Vorteil: Sie können Ihre Wünsche für die Innenplanung einbringen und umsetzen lassen, sofern es die Statik und der Baufortschritt erlauben. Die Fertigstellung erfolgt Ende 2024.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- modernes Badezimmer mit Dusche
- WC mit Handwaschbecken direkt am Eingang
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- südlich ausgerichtetes Schlafzimmer mit Balkonzugang
- westlich ausgerichtetes Schlafzimmer mit Ankleideraum und Balkonzugang
- Offener Wohn-Essbereich mit Küche und Zugang auf den grandiosen Balkon

HIGHLIGHTS:

- **Perfekte Familienwohnung - optimaler Grundriss**
- leichte Vermietbarkeit: **4000 Studenten in Montanuniversität Leoben**
- attraktiver Baukörper mit **großen Balkonen**
- **hochwertiger Parkettboden** in Eiche
- Sonnenschutz: manuelle **Rollläden inklusive**
- **hochwertige** Kunststofffenster
- **Haus-Satellitenanlage/SAT-Anschluss**
- hauseigener **Tiefgaragen-Stellplatz** um € 19.900,-
- hauseigener **Freistellplatz** um € 9.900,-

weitere verfügbare Wohnungen:

2-Zimmer ab	ca. € 159.900 brutto
3-Zimmer ab	ca. € 249.900 brutto
4-Zimmer ab	ca. € 299.900 brutto

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin bzw. eine Baustellenbesichtigung 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.

www.schantl-ith.at

Da sich das Objekt noch in der Bauphase befindet, wurden zur Visualisierung Symbolbilder verwendet.

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 <250m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap