

**Gemütliche Eigentumswohnung in zentraler Lage mit herrlichem Rundumblick – Garage - WG tauglich**



**Objektnummer: 6154/443**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 130,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Gesamtmiete</b>	985,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	985,00 €
<b>Kaltmiete</b>	985,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Handler**

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

T +4366079  
H 0660 79 !

Gerne stehen  
Verfügung.























# Objektbeschreibung

## Wohnungshighlights

- **9. Stock mit traumhaftem Rundum-Ausblick** – zwei Loggien mit **Süd- sowie Westausrichtung**
- **88 m<sup>2</sup> helle Wohnfläche**
  - 3 Schlafzimmer
  - 1 großzügiges Wohnzimmer
  - begehbare Garderobe
  - **neue Einbauküche (€ 24.000,- Rechnung vorhanden)**
  - Badezimmer mit Wanne
  - separates WC
  - großer Vorraum
- **Ausstattung:** Echtholzparkettböden, Fliesenböden, Einbaugarderobe
- **Eigene Garage** (B: 2,30 m x L: 4,80 m x H: 2,60 m)
- **Lift für bis zu 10 Personen** – barrierefreier Zugang bis in den Keller

- **Zusätzlicher Komfort**

- Eigenes Kellerabteil
- Fahrradraum
- Wäschetrockenraum

### **Top-Infrastruktur – Alles fußläufig erreichbar**

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel in **2-5 Minuten** erreichbar
- LKH nur 1,7 km entfernt
- LCS nur 1,9 km entfernt
- Bushaltestelle vorm Haus

**Modernisierte Wohnanlage:** Das Haus wurde **2019/2020 thermisch saniert**

**Besonderer Vorteil:** Die Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

**Besonderer Hinweis bei KAUFINTERESSE:**

Die **Übernahme eines offenen Sanierungsdarlehens ist erforderlich**, welches bereits in den monatlichen Betriebskosten enthalten ist. Diese belaufen sich auf derzeit **€ 965,-** und

decken umfassende Leistungen wie die Tilgung des Sanierungsdarlehens, Heizung, Hausmeisterservice, Rücklagen, Verwaltungskosten und Instandhaltung ab.

Kaufpreis: **€ 119.500,-+ Übernahme des Sanierungsdarlehens**

**Interesse geweckt?** Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung unter **Tel. 0660 79 50 414** und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit!

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap