

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ruhig, hell und großzügig



Badewanne

Objektnummer: 7939/2300161631

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

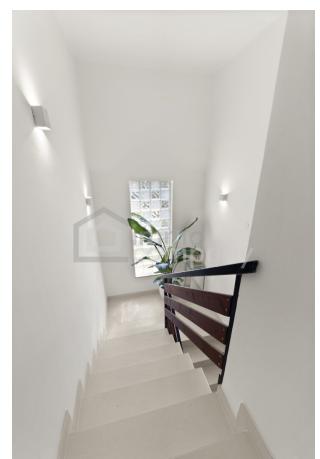
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1978
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	163,00 m ²
Nutzfläche:	259,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Garten:	1.769,00 m ²
Keller:	96,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	112,00 €
Heizkosten:	90,00 €
Sonstige Kosten:	64,00 €
Provisionsangabe:	

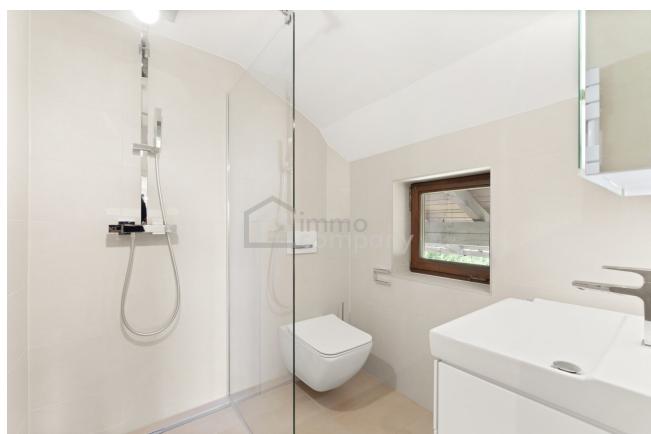
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Pachner







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus am Galgenberg vereint Ruhe, Privatsphäre und ein wohnliches Ambiente mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt. Die Räume sind lichtdurchflutet und schaffen ein Gefühl von Offenheit und Geborgenheit – perfekt für Familien oder Paare, die langfristig ein eigenständiges Zuhause suchen.

Highlights:

- **Großzügige Wohnfläche** mit durchdachter Raumaufteilung
- **Helle, freundliche Räume** für ein wohnliches Gefühl
- **Böden:** Parkett & Fliesen
- **Fußbodenheizung** in den gefliesten Bereichen, Radiatoren im Rest

Die Küche ist modern und vollständig ausgestattet – hier macht Kochen Freude. Technisch ist das Haus bestens vorbereitet: Eine nachhaltige **Pellets-Holz-Heizung mit Pufferspeicher**, eigenständige Wasser- und Abwasseranlagen sowie laufende Pflege sichern geringen Aufwand und niedrige Betriebskosten. Viele Renovierungen wurden in den letzten fünf Jahren durchgeführt.

Highlights:

- **Eigenständige Wasserversorgung & Abwasser**
- **Nachhaltige Heiztechnik**
- **Sehr gepflegt**, bezugsfertig

Der Außenbereich bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Der Garten kombiniert eine **ebene Fläche** mit Hanglage, ist eingezäunt und umfasst einen **Pool**. Für Fahrzeuge stehen **eine Doppelgarage** sowie **2–3 Stellplätze im Freien** zur Verfügung.

Highlights:

- **Garten & Pools** für Erholung und Spiel
- **Doppelgarage + Stellplätze**

- **Voll unterkellert**, zusätzlicher Stauraum

Dieses Haus bietet Komfort, Eigenständigkeit und ein gepflegtes Umfeld – ideal für alle, die ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor und Zukunftsperspektive suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap