

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ruhig, hell und großzügig



Badewanne

Objektnummer: 7939/2300161631

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

Zahlen, Daten, Fakten

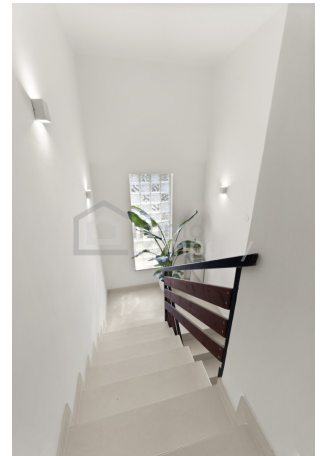
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1978
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	163,00 m²
Nutzfläche:	259,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Garten:	1.769,00 m²
Keller:	96,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	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 Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.






Website



Unser Partner für Schwimmbäder, 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