

## **Barrierefreie, sehr gepflegte Eigentumswohnung in Leoben-Hinterberg als Wertanlage zu verkaufen!**



**Objektnummer: 961/35590**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Hinterberg
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Wohnfläche:</b>	59,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.960,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Letonja

s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439

H +43 664 8385998



Mitglied des  
immobilienring.at



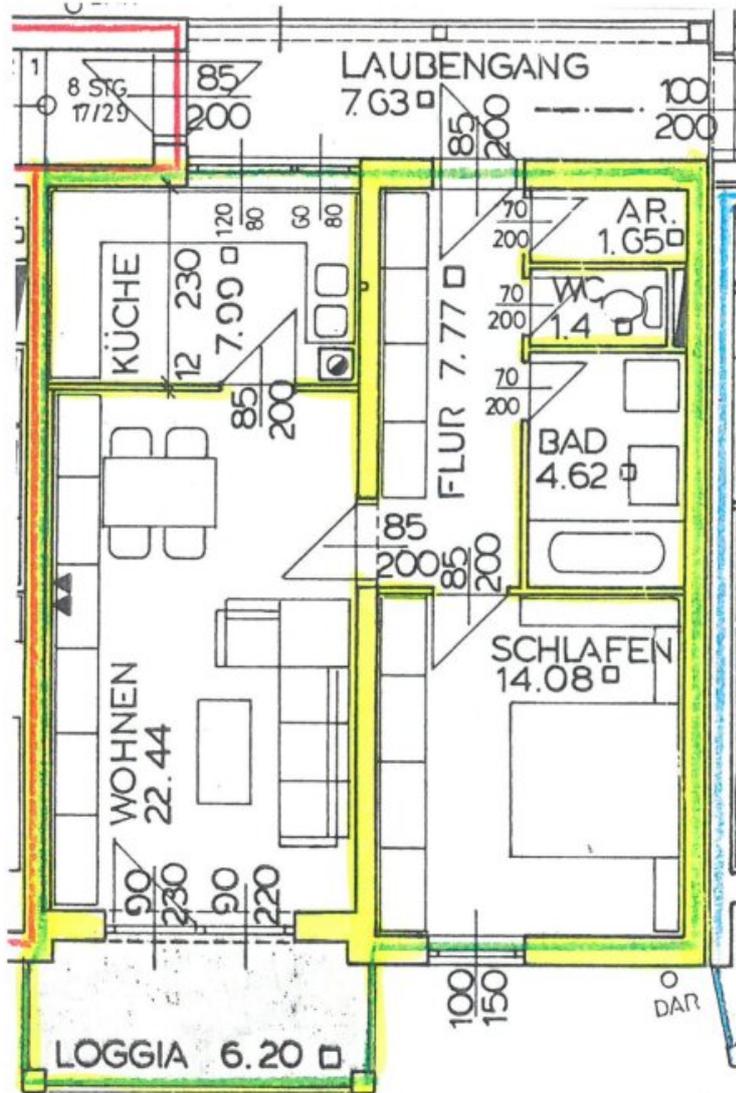












NR. 92 TYP (D) 59.94 m<sup>2</sup> O.L.  
97 66.14 m<sup>2</sup> M.L.

## Objektbeschreibung

**961/35590**

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Eigentumswohnung mit einer Nutzfläche von 59,94 m<sup>2</sup> + 6,2m<sup>2</sup> Balkon.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1990 errichtet und präsentiert sich in einen guten Allgemeinzustand.

Der Lift und die Balkone wurden bereits saniert und es stehen keine weiteren Sanierungen am Gebäude an.

Die Wohnung selbst wurde liebevoll gepflegt, hat einen modernen Grundriss mit südlich ausgerichteten Balkon und ist barrierefrei mit Lift erreichbar.

Das Bad wurde bereits saniert, der Boiler zwischenzeitlich getauscht und die Elektrik erneuert.

Die Küche und der Vorraum wurden neu eingerichtet (sind im Kaufpreis inkludiert) und die Böden neu verlegt.

**Die Wohnung ist derzeit vermietet und der Mietvertrag ist bis 30.06.2030 befristet abgeschlossen!!!**

**Bruttomiete inkl. BK € 690.- pro Monat**

**Nettomiete € 423.- dies entspricht einer Rendite von 4,61%**

**Auf der Wohnung haften zur Zeit zwei Sanierungsdarlehen aus die aber im Kaufpreis bereits berücksichtigt sind!**

**Dem Käufer steht es frei die aushaftenden Darlehen zu übernehmen (dadurch verringert sich der Barkaufpreis) oder die Wohnung Lastenfrei zu übernehmen.**

**Darlehen für Balkonsanierung Stand per 30.06..2025 = € 481,97.- Laufzeit bis 31.12.2026**

**Darlehen für Liftsanierung Stand per 30.06.2025 = € 1.051,47. - Laufzeit bis 30.09.2030**

Die Wohnung wird über eine Elektro/Nachtspeicherheizung beheizt.

Die Lage ist sehr ruhig und das Ortszentrum von Leoben ist in 5 Autominuten und die Autobahnanbindung in ca. 2 min schnell erreicht.

Ein großzügiges Kellerabteil und ein eigener überdachter KFZ-Abstellplatz (Carport) gehört zur Wohnung.

**Raumeinteilung:**

Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum, Balkon (Kellerabteil, Carport)

**Besonders hervorzuheben ist:**

- Zugang barrierefrei mit Lift
- vermietet Rendite 4,61%
- Übernahme sofort möglich
- guter Allgemeinzustand

**Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung einer Besichtigung bitten wir um schriftliche Kontaktaufnahme unter [markus.letonja@sreal.at](mailto:markus.letonja@sreal.at).**

**HWB: 88,8 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Betriebskosten:** € 267,00.- ( inkl. Sanierungsdarlehen, inkl. Rücklagen)

**Kaufpreis:** € 110.000,-

**Honorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.