

## **Leibnitz! Erdgeschosswohnung in Top-Lage - Ideal für Paare & Familien**



**JETZT BESICHTIGEN**

☎ 0660 / 680 83 10    🌐 [www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**Objektnummer: 1728/39**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8430 Leibnitz                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1986                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                            |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 86,71 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 94,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,52                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 179.500,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 275,09 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hergel**

TPI Traumplatz Immobilien GmbH  
Hauptstraße 19/7









**TRAUMPLATZ**  
IMMOBILIEN GMBH  
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

**Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?**

★★★★★  
Alexander Hergel  
Geschäftsführer  
a.hergel@traumplatz-immobilien.at  
0660 68 08 310

Ich berate Sie gerne!

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**

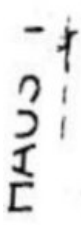
IMMOBILIEN  
VERMARKTUNG &  
ENTWICKLUNG

www.traumplatz-immobilien.at

QR Code

\*Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet.\*  
www.traumplatz-immobilien.at

86.71 M2



# Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Diese charmante Erdgeschosswohnung in zentraler Lage von Leibnitz vereint durchdachte Raumaufteilung mit praktischer Ausstattung und einem privaten Außenbereich, der das Leben ins Grüne erweitert. Sie wurde kürzlich von einer Fachfirma frisch ausgemalt und präsentiert sich in gepflegtem Zustand – sofort bezugsbereit und ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die in der Südsteiermark ruhig, aber zentral wohnen möchten.

Die Highlights im Überblick:

## Wohnen & Raumgefühl

- Ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene – durchdacht und großzügig
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang – natürlich belichtet und freundlich
- Zwei Schlafzimmer, eines flexibel als Büro oder Gästezimmer nutzbar
- Trockenbau-Zwischenwand – bei Bedarf entfernbar für offenen Wohn-Essbereich
- Frisch ausgemalt durch Fachfirma
- Helle Räume mit angenehmem Raumklima

## Ausstattung & Komfort

- Separate Küche in sehr gutem Zustand
- Saniertes Badezimmer, WC getrennt
- Abstellraum mit praktischem Stauraum für Alltag & Ordnung
- Erdgeschosslage – bequem und nahezu barrierefrei
- Eigene Terrasse mit vorgelagerter Wiese – kein direkter Straßenkontakt
- Carport im Eigentum enthalten – fixer Stellplatz direkt beim Haus

Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zur eigenen Terrasse mit vorgelagerter Wiese – ein Ort für entspannte Stunden im Freien, kleine Gartenideen oder das Frühstück in der Morgensonne. Die ruhige Umgebung kombiniert mit bester Infrastruktur macht dieses Zuhause

zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ansprechpartner:

Alexander Hergel

0660 / 68 08 310

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap