ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Eigentumswohnung im schönen Wander u. Erholungsgebiet Eisenerz

Objektnummer: 961/35676

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8790 Eisenerz
Wohnfläche:	83,25 m²
Nutzfläche:	86,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,35 m²
Heizwärmebedarf:	G 371,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,82
Kaufpreis:	60.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Sonstige Kosten:	250,00 €

Provisionsangabe:

2.160,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Letonja

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

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

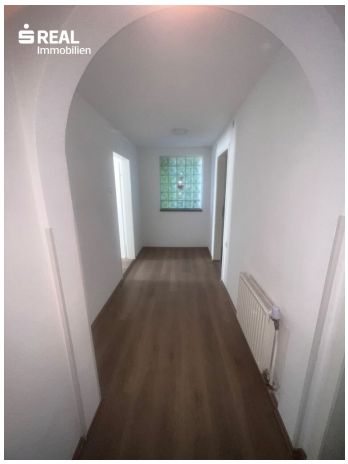
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

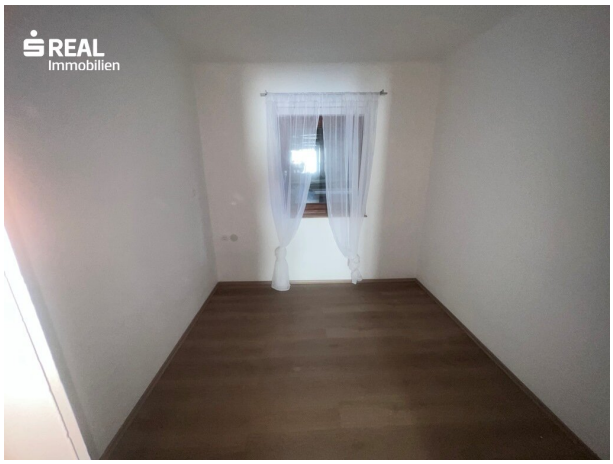
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
Buderus

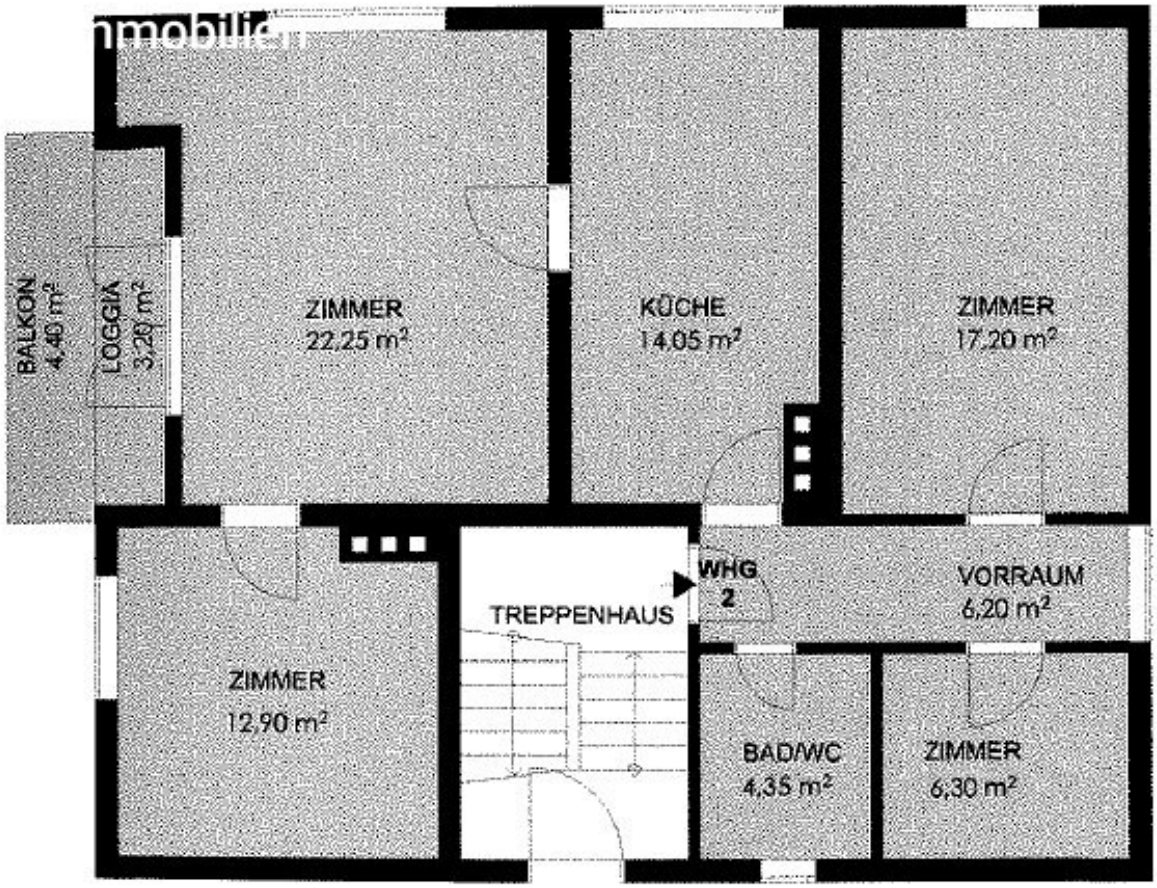
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

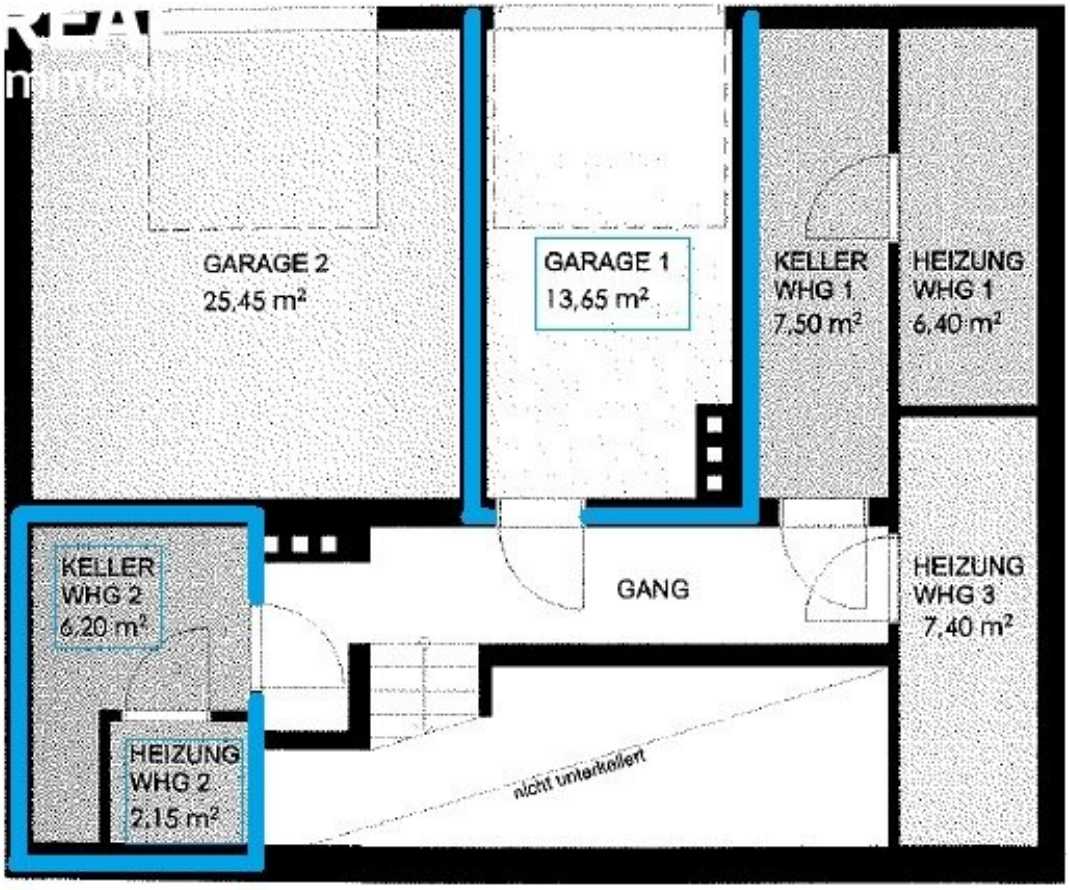
REAL
Immobilien

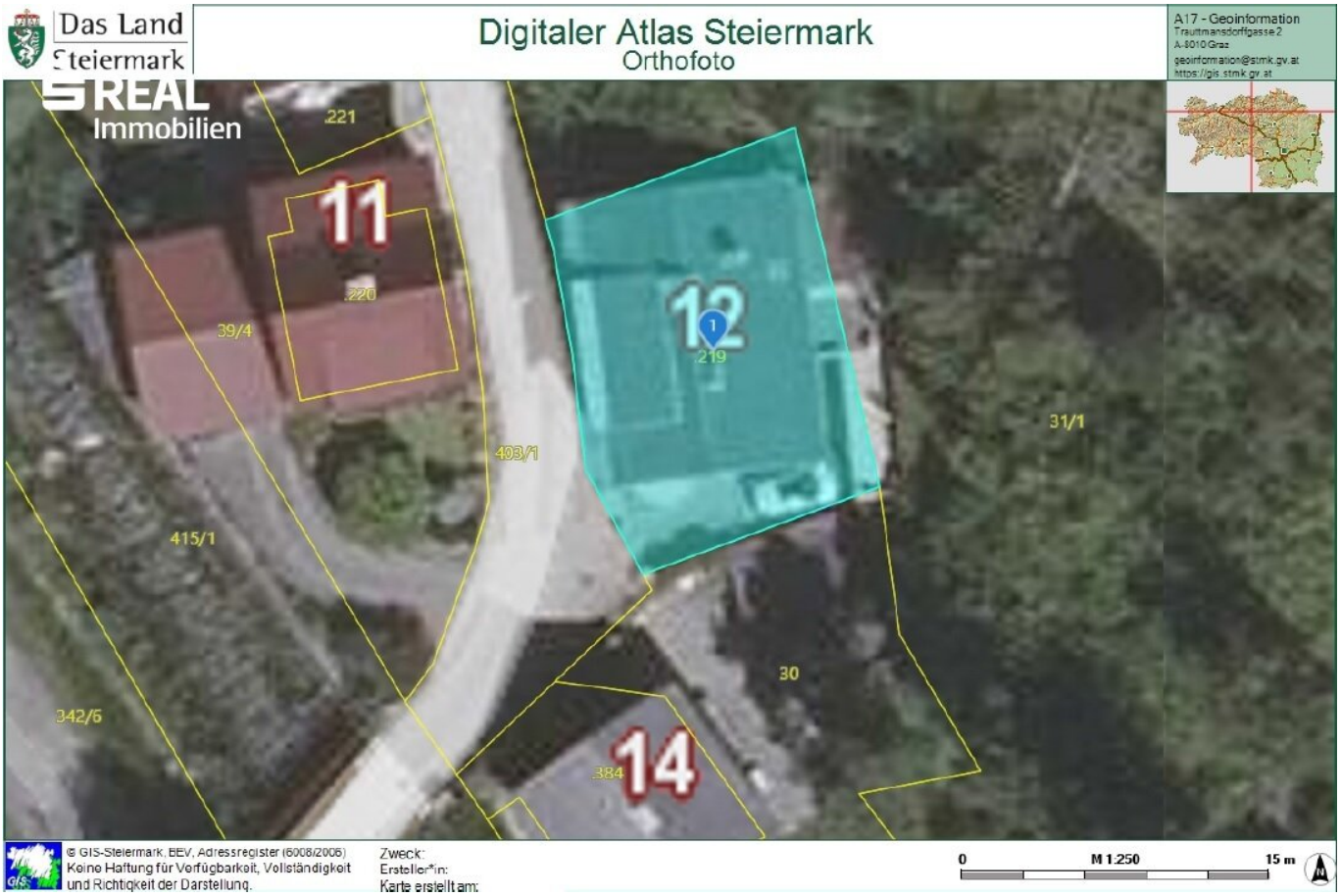
REAL
Immobilien

GESCHOSS
OBERGESCHOSS



GESCHOSS
KELLERGESCHOSS




Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Orthofoto
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
REAL Immobilien
221
11
220
39/4
12
219
403/1
31/1
415/1
30
342/5
384
14
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2005)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:
0
M 1:250
15 m

Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Orthofoto_Lageplan
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
REAL Immobilien
Leopoldsteinersee
Seeboden
Gehrsbachboden
Pfaffenstein
Munichtal
Proseen
Großfölz
Geyerecg
Eisenerz
Gsoll
Krumpental
Untere Lagstatt
Obere Lagstatt
Kohlereben
Pulsteinboden
1
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:
0
M 1:35.000
1,5 km

Objektbeschreibung

Gepflegte 4 Zimmer - Eigentumswohnung im wunderschönen Wander u. Feriengebiet Eisenerz

961/35676

Die Wohnung befindet sich Nahe dem Zentrum der idyllischen Stadt Eisenerz, die für ihre reiche Bergbaugeschichte und ihre atemberaubende Landschaft bekannt ist.

Die 4 - Zimmer Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss eines in Massivbauweise gebauten Mehrfamilienhauses mit lediglich 3 Wohneinheiten und verfügt über eine Wohnfläche von 83,25m² + Balkon 7,60m² (wovon 3,2m² als Loggia überdacht sind.)

Der großzügige Grundriss und das gute Preis/Leistungsverhältnis sprechen für diese Liegenschaft.

Beheizt wird die Wohnung mit einer eigenen Öl-Etagenheizung im Keller.

Im Jahr 2024 wurde das Dach komplett neue eingedeckt und die anteiligen Kosten wurden von den Verkäufern bereits zur Gänze bezahlt, sodass kein Darlehen aushaftet und zu übernehmen ist.

Die aktuelle BK-Vorschreibung beträgt € 90.-/Monat. Die Rücklage wurde mit den Miteigentümern frei vereinbart auf € 250.-/Monat damit der Rücklagentopf wieder gefüllt wird.

Raumaufteilung:

Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, 1, Kinderzimmer 2, Bad/WC, Balkon,

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil (Tankraum)** und eine **großzügige Garage mit 13, 65 m².**

Eisenerz und die Umgebung bietet ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

(Wander- und Klettertouren, Mountainbike, die Eisenerzer Ramsau mit Langlaufloipe,

Skisprungschanze, Skigebiet Präbichl und der Leopoldsteinersee liegen vor der Haustüre.

Im nahe gelegen Ort Landl werden Rafting, Canyoning und Kajaktouren angeboten.

Dadurch eignet sich die Wohnung perfekt als Ferienwohnung, Wertanlage aber auch für die ganzjährige Eigennutzung!

Alle Vorteile im Überblick:

- Nähe zum Ski- und Wandergebiet Eisenerz-Präbichl,

- Nähe zum Leopoldsteinersee

- Tolle Freizeit und Sportmöglichkeiten

- sehr gutes Preis/Leistungsverhältnis

- gepflegter Zustand (Bad, Böden neuwertig)

- großzügiger Grundriss

- Dach neu eingedeckt 2024 und vollständig bezahlt

- eigene Öl-Etagenheizung

- eigene Garage

Die Wohnung kann sofort nach Vereinbarung übernommen werden.

Die Infrastruktur mit Geschäften, Schule, und öffentlichen Verkehrsmitteln sind im Ortskern gegeben.

Hier geht es zum 360°Rundgang!

BK: € 90.- (Rücklage 2025 mit Miteigentümern freiwillig vereinbart € 250.-/Monat, im Jahr 2026 wird diese auf € 195.-/Monat gesenkt.

Dient nach der Dachsanierung nur der Befüllung des Rücklagentopfes für etwaige Reparaturen oder Sanierungen)

HWB: **371,6 kWh/m²a**

Kaufpreis: **€ 60.000.-**

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.000m

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.