# Toll eingeteilte 3-Zimmer Eigentumswohnung im begehrten Ortsteil Leoben-Judendorf



Objektnummer: 961/35668

Eine Immobilie von s REAL Steiermark



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: **PLZ/Ort:** 

1988 Baujahr: **Zustand:** Gepflegt Alter: Altbau 75,63 m<sup>2</sup> Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC: Balkone: Stellplätze:

Heizwärmebedarf: C 99,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Wohnung

Österreich

3

1

1

8700 Leoben

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,38

135.000,00€ **Kaufpreis:** Betriebskosten: 181,09€

18,11 € USt.:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

# **Ihr Ansprechpartner**



## Markus Letonja

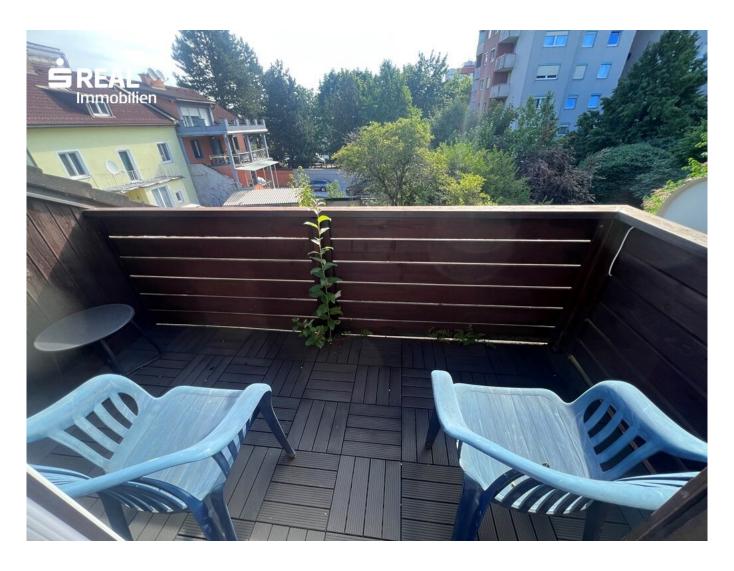
s REAL - Leoben Erzherzog-Johann-Str. 13





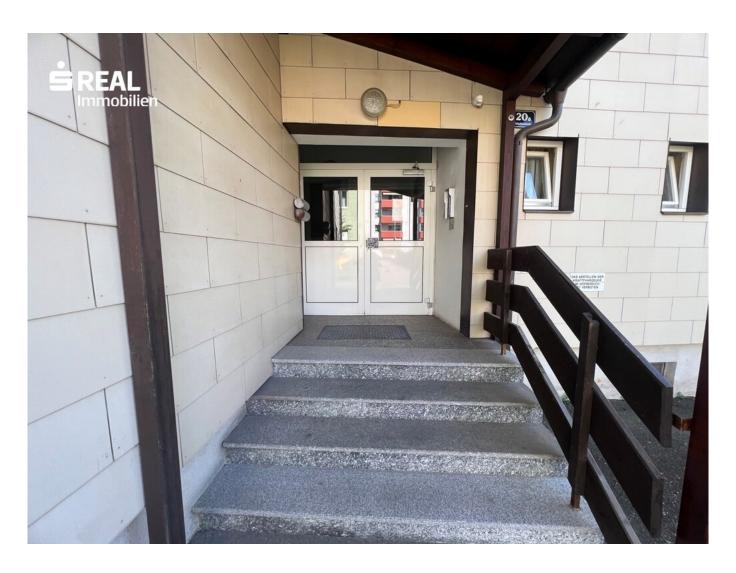














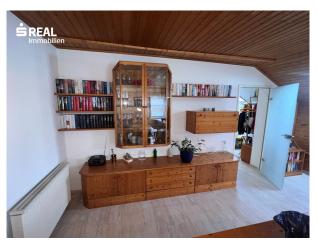


















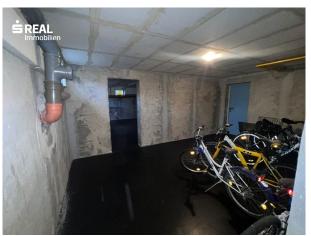




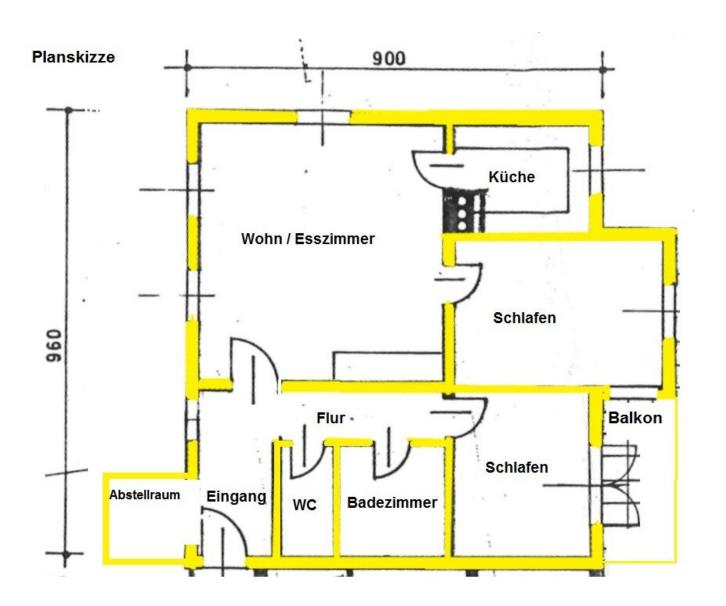


















# **Objektbeschreibung**

Die toll eingeteilte 3 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in sehr zentraler Lage im Ortsteil Judendorf und verfügt über eine Nutzflächen von 75,63 m².

Am dazugehörigen 5,5m² großen Balkon können sie ihren Feierabend genießen.

Das Wohnhaus wurde 1988 in Massivbauweise errichtet und beherbergt nur 9 Wohneinheiten.

Die Wohnung befindet sich im zweiten und letztem Dachgeschoss und die ideale Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil das zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein fix zugeteilter Carportabstellplatz ist ebenfalls im Angebot inbegriffen und erspart ihnen die Parkplatzsuche.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels eigener Gas-Zentralheizung.

Dies ermöglicht ihnen ihr Heizverhalten selbst zu regeln und den Gasanbieter selbst zu wählen.

Die Wohnung wird Teilmöbliert angeboten und beinhaltet eine komplett ausgestattete Küche inklusive Elektrogeräten, sowie Badezimmermöbel.

Restliche Möbel können übernommen werden.

Die Lage ist ideal, da diverse Geschäfte, Ärzte, Apotheke in unmittelbarer Nähe vorhanden sind und das Stadtzentrum von Leoben, die Uni und der Bahnhof fußläufig erreichbar sind.

Die Autobahnanbindung erreichen Sie in etwa 5 Fahrminuten.

Dadurch eignet sich die Wohnung ideal zur Eigennutzung aber und auch als Wertanlage zur Vermietung.



Raumaufteilung: Eingangsbereich, Flur, Abstellraum, WC, Badezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Balkon. (Carportabstellplatz, großzügiges Kellerabteil)

Hier geht es zum 360°Rundgang!

#### Besonders hervorzuheben:

- ruhige, zentrumsnahe Lage
- tolle Raumaufteilung
- Balkon
- Carportabstellplatz
- gute Infrastruktur
- lastenfreie Übernahme

HWB: 99,7 kWh/m<sup>2</sup>a

Kaufpreis: € 135.000,-

BK: € 274,64.- inkl. Rücklage

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

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung einer Besichtigung bitten wir um **schriftliche** Kontaktaufnahme unter <u>markus.letonja@sreal.at</u>.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit



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

## Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

## **Sonstige**

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

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <1.000m

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

