

**Altbauwohnung mit klassischer Raumstruktur und großer
Terrasse – zentrale Lage**



Objektnummer: 7939/2300162147

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1919
Wohnfläche:	123,03 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	125,21 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	34,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Pachner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



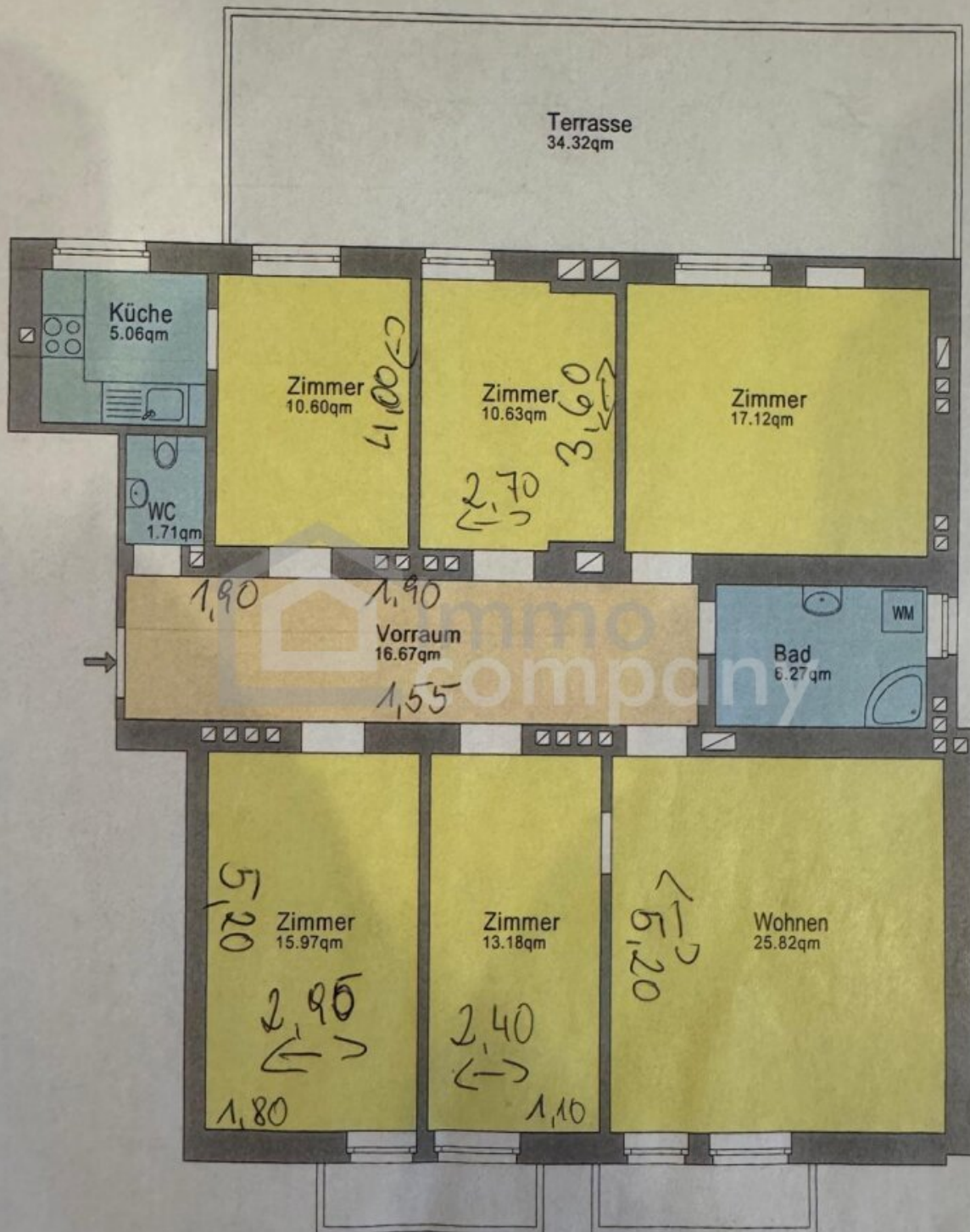
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Objektbeschreibung

Diese rund 123 m² große Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Fläche und eine klassische Altbau-Raumaufteilung mit klar getrennten Zimmern.

Ein zentrales Element der Wohnung ist der weitläufige Flur, von dem aus alle Räume einzeln begehbar sind. Diese Struktur bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich besonders für Familien, Wohngemeinschaften oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 34 m² große Terrasse, die den Wohnraum gerade in den Sommermonaten deutlich erweitert. Zwei zusätzliche Balkone sorgen für weitere Freiflächen und Rückzugsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über hohe Decken, die für ein angenehmes Raumgefühl sorgen, sowie über insgesamt 6 separat begehbare Zimmer.

Ein Schwedenofen im Wohnbereich bietet zusätzlichen Komfort und schafft in der kühleren Jahreszeit eine gemütliche Atmosphäre.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Regendusche, das WC ist separat angeordnet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Potenzial für individuelle Adaptierungen – ideal für alle, die ihre eigenen Wohnvorstellungen umsetzen möchten.

Eckdaten & Highlights:

- Ca. 123 m² Wohnfläche
- 6 separat begehbare Zimmer
- Klassische Raumaufteilung mit zentralem Flur
- Ca. 34 m² Terrasse
- Zwei Balkone

- Hohe Decken
- Schwedenofen
- Modernes Badezimmer
- Separates WC
- Zentrale Lage

Ideal für alle, die Wert auf getrennte Räume, flexible Nutzung und großzügige Freiflächen legen.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap