

## **Urbaner Lifestyle trifft Natur: Kernsaniertes Wohndesign am Park!**



**Objektnummer: 8257/311**

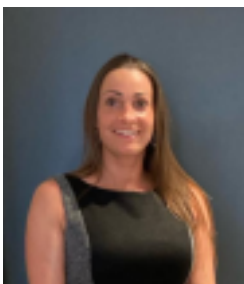
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl Morre-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	104,88 €
USt.:	10,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4

# W

# WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO





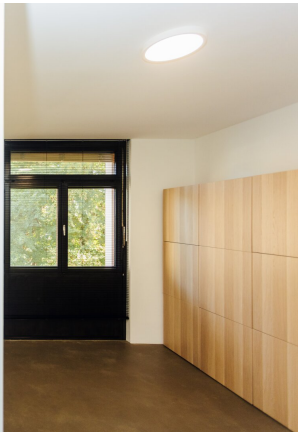
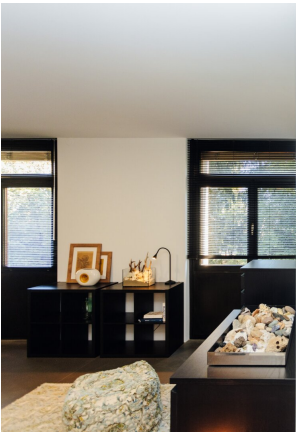


































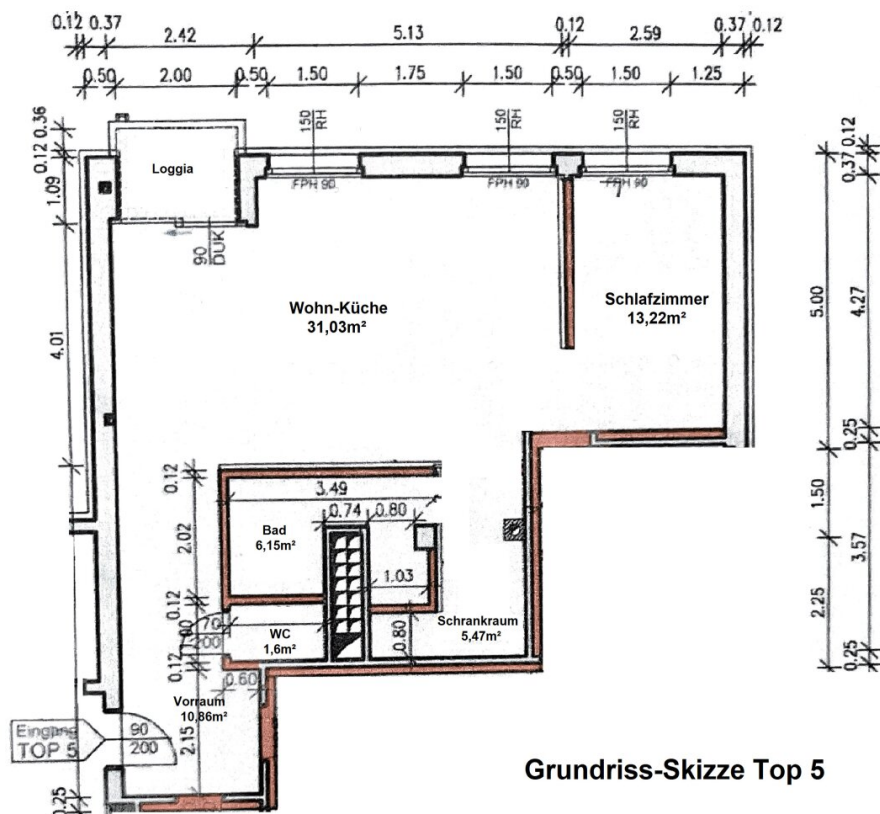














## Objektbeschreibung

Diese exklusive Eigentumswohnung im **1. Liftstock** eines mitten im Zentrum gelegenen bekannten und beliebten Wohnhauses, besticht durch ihr **einmaliges Design**, die **hochwertige Ausstattung** und die **zentrale Lage** – nur **2 Gehminuten vom Leibnitzer Hauptplatz** entfernt.

Bereits beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein **unvergleichliches Wohngefühl** das **Funktionalität** und **ästhetische Klarheit** harmonisch verbindet. Ein Erscheinungsbild, das aus einem Einrichtungskatalog entsprungen zu sein scheint.

Vom Vorraum gelangt man direkt in den **offenen Wohn- und Essbereich**, der mit seiner großzügigen Raumgestaltung und der elegant integrierten **maßgefertigten Tischlerküche** begeistert. Durch die großen Fenster eröffnet sich ein idyllischer Grünblick – mitten im Zentrum – der sofort Behaglichkeit vermittelt.

Das **Schlafzimmer** bietet einen Rückzugsplatz, während das exklusive **Designerbad** mit matten Armaturen, herrlicher Regendusche, edler italienischer Keramik sowie einem perfekt abgestimmten Waschtisch-Ensemble den gehobenen Charakter der Wohnung unterstreicht. Ein **separates WC** mit Gästewaschbecken ergänzt die durchdachte Raumaufteilung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die **uneinsehbare, windgeschützte Loggia** mit Grünblick und seitlichem Ausblick auf die Stadtpfarrkirche Leibnitz – ideal zum Entspannen und Genießen in privater Atmosphäre.

Der **geschliffene Boden im modernen Look** verleiht der Wohnung einen modernen, urbanen Charakter und überzeugt zugleich durch Robustheit und Pflegeleichtigkeit. Eine **komfortable Fußbodenheizung** sorgt für angenehmes Wohnklima, während **maßgefertigte Tischler-Türen** mit verdeckten Beschlägen und dunklen Drückergarnituren das elegante Gesamtbild perfekt abrunden.

Zudem kann die Wohnung **sowohl gewerblich als auch privat** genutzt werden – ideal für Selbstständige oder Designliebhaber mit besonderen Ansprüchen.

Für Ihr Fahrzeug stehen **Tiefgaragenstellplätze zur Anmietung** oder ausreichend **Parkmöglichkeiten im Freien** rund um das Haus zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint **modernes Design, edle Materialien** und eine **beliebte Lage in Leibnitz**. Ideal für alle, die Wert auf **Stil** und **Lebensqualität** legen.

Lassen Sie sich **begeistern** – vereinbaren Sie gleich Ihren **persönlichen Besichtigungstermin!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <750m



**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap