

**Erstbezug nach Renovierung – Moderne
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in Niklasdorf**



Objektnummer: 7939/2300162459

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8712 Niklasdorf
Baujahr:	1978
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	73,00 m ²
Nutzfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	73,81 €
Heizkosten:	34,18 €
USt.:	17,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Pachner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf







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.






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

Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung mit **73 m² Wohnfläche** wurde hochwertig renoviert und befindet sich im **Erdgeschoss** eines gepflegten Hauses. Sie überzeugt durch helle, freundliche Räume, moderne Sanitärausstattung und eine großzügige Raumaufteilung.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Großzügig, ideal für Garderobe und Stauraum
- **Wohnzimmer & Schlafzimmer:** Helle, freundliche Räume mit Radiatoren
- **Bad:** Modern ausgestattet
- **WC:** Separat
- **Küche:** Noch nicht eingerichtet – Platz für individuelle Gestaltung
- **Loggia:** Für entspannte Momente im Freien
- **Garage & Kellerabteil:** Bequem inkludiert

Ausstattung & Betriebskosten:

- Heizung über Fernwärme
- Niedrige Betriebskosten: 234,14 € inkl. Heizung
- Sofort bezugsbereit

Lage & Infrastruktur:

- **Penny Markt:** 300 m / 4 Min. zu Fuß
- **Polizeistation Niklasdorf:** direkt nebenan
- **Apotheke:** 600 m / 7 Min. zu Fuß
- **Bahnhof Niklasdorf:** 850 m / 10 Min. zu Fuß
- **Stadtzentrum Leoben:** 10 Min. mit dem Auto

Besonderheiten:

- Gestaltungsspielraum in der Küche
- Loggia und Garage inklusive
- Moderne Renovierung – Erstbezug

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <4.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <5.500m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap