

**++GARTEN++Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger
Wohnanlage in unmittelbarer Nähe von Leibnitz**



Objektnummer: 3267

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8435 Leitring
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,43 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	164,07 m²
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	191,02 €
USt.:	19,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Baranova





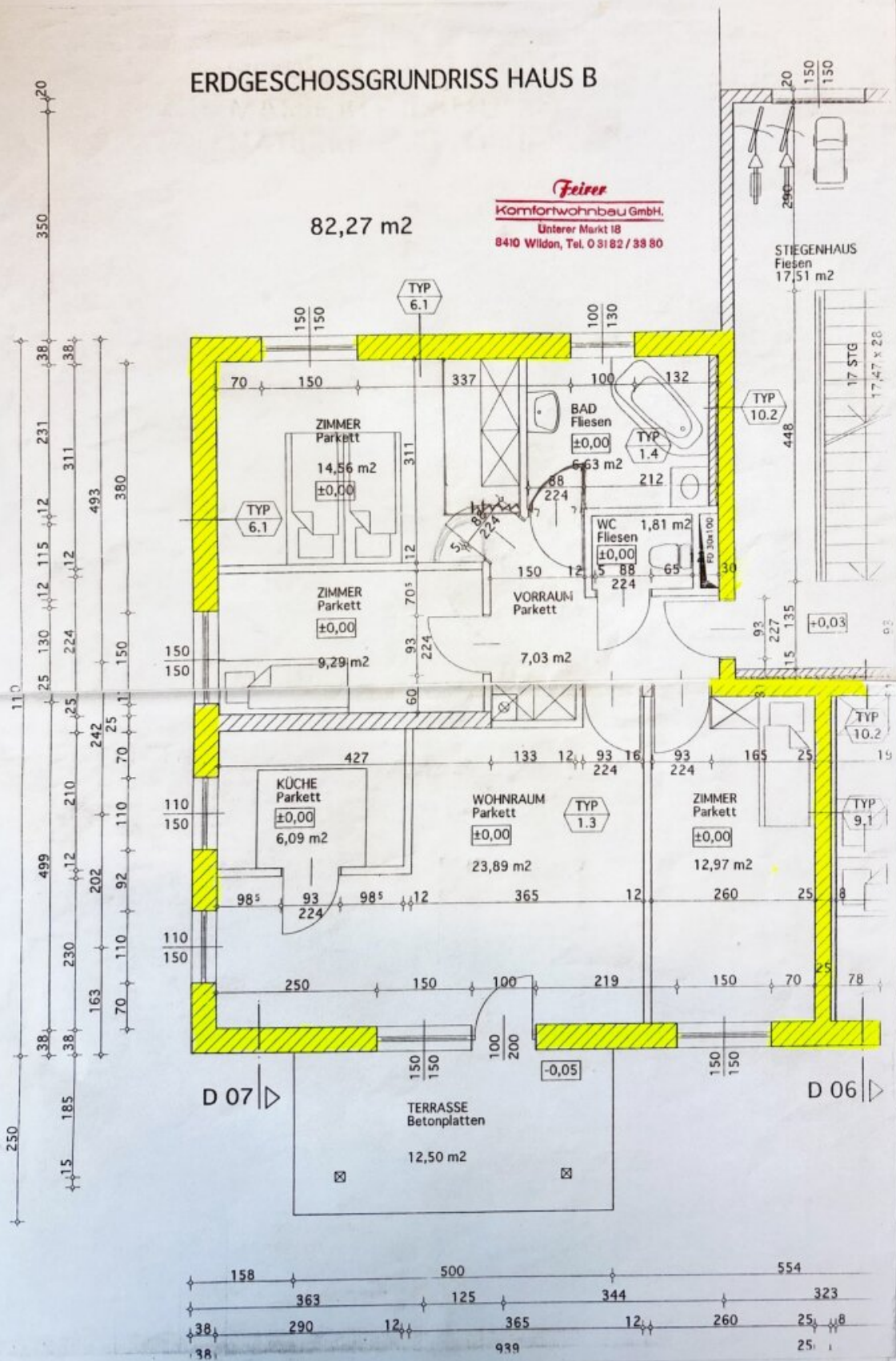




ERDGESCHOSSGRUNDRISS HAUS B

82,27 m²

Feixes
Komfortwohnbau GmbH.
Unterer Markt 18
8410 Wliden, Tel. 0 31 82 / 39 80



Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch eine **sehr gut geplante und funktionale Raumaufteilung**, die sowohl Familien als auch Paaren großzügigen Wohnkomfort bietet.

Vom **geräumigen Vorraum** aus sind nahezu alle Räume **zentral begehbar**, was für eine optimale Nutzung und Privatsphäre sorgt.

Das **helle Wohnzimmer mit Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen und gemeinsames Essen. Von hier aus eröffnet sich ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht.

Die **separate Küche** ist räumlich vom Wohnbereich getrennt und ermöglicht komfortables Kochen ohne Geruchsübertragung.

Die Wohnung verfügt über **drei weitere Zimmer**, die flexibel genutzt werden können:

- ein **ruhiges Schlafzimmer**,
- ein **freundliches Kinderzimmer**,
- sowie ein weiteres Zimmer, ideal als **Arbeits-, Gäste-, Garderoben- oder Kabinettzimmer**.

Das **Badezimmer mit Fenster** ist komplett ausgestattet und verfügt sowohl über eine **Badewanne als auch eine Dusche**. Ein **praktischer Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum und rundet die durchdachte Raumaufteilung ab.

Alle Räume präsentieren sich **lichtdurchflutet, freundlich und gut proportioniert**, was ein angenehmes Wohnambiente schafft.

Ein besonderes Highlight ist die **sonnige Terrasse mit ca. 12,5 m²**, die direkt in den **großzügigen Eigengarten mit ca. 164 m²** übergeht – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Carport**. Zusätzlich stehen **zahlreiche freie Parkmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die Immobilie besticht durch ihre freundliche Atmosphäre, die praktische Raumaufteilung sowie den schönen Außenbezug über den Garten und die sonnige Terrasse.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, lassen Sie sich von der Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap