

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



**IMMO CIRCLE**  
BY REAL ÄSTHET

**Objektnummer: 3267**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8435 Leitring
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	164,07 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,02 €
<b>USt.:</b>	19,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**



IMMO CIRCLE  
BY REAL ÄSTHET







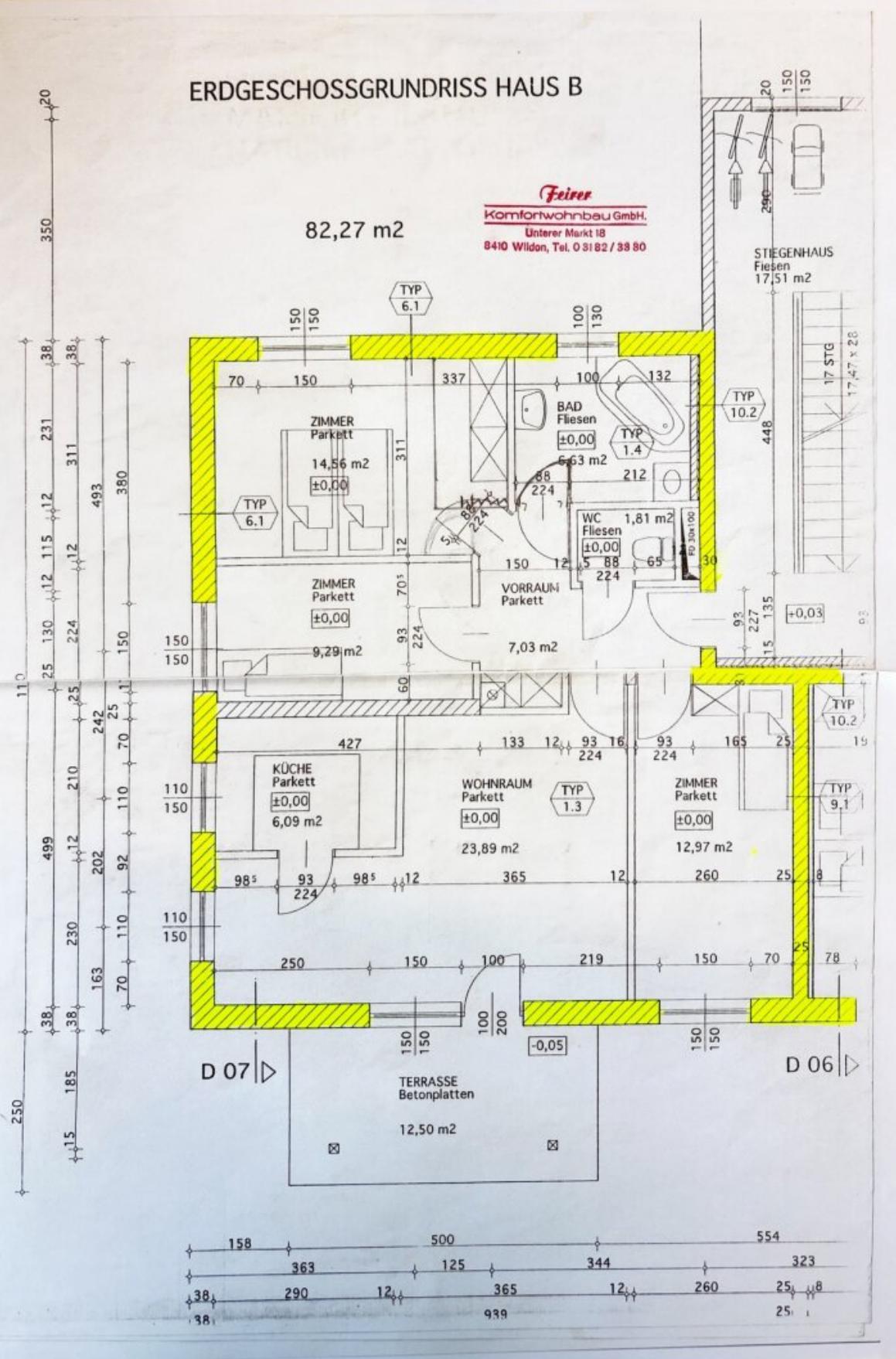


## ERDGESCHOSSGRUNDRISS HAUS B

82,27 m<sup>2</sup>

*Feierer*

Komfortwohnbau GmbH,  
Unterer Markt 18  
8410 Wildon, Tel. 03182 / 38 80



# Objektbeschreibung

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

Vom **geräumigen Vorräum** 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 Raumauflteilung 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 m<sup>2</sup>**, die direkt in den **großzügigen Eigengarten mit ca. 164 m<sup>2</sup>** 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