

**SCHÖNER WEITBLICK I 7.STOCK MIT LIFT I RUHIGE  
LAGE I LICHTDURCHFLUTET I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38309**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Judendorfer Straße 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1967
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	82,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	159,42 €
USt.:	17,26 €

### Infos zu Preis:

Stellplatz im Freien zusätzlich EUR 7.500.- Garage zusätzlich EUR 10.000,-

### Provisionsangabe:

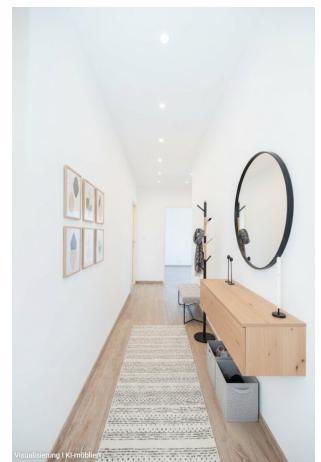
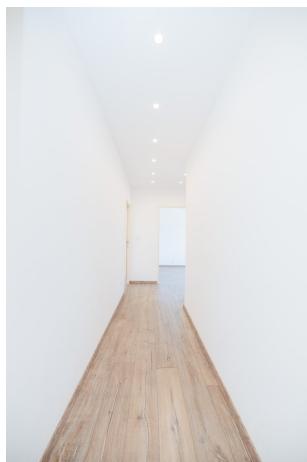
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



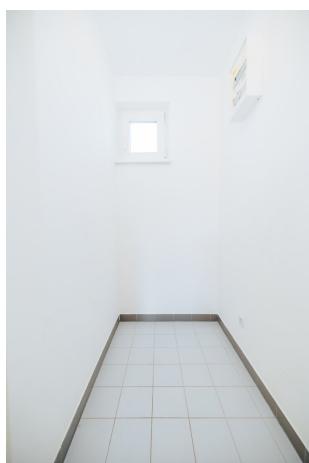
**Sabina Maitz**













# Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause über den Dächern von Leoben – hell, ruhig & mit Loggia**

- **Großzügige 82,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 7. Stock**

Die Wohnung überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss, drei separaten begehbaren Zimmern und einem idealen Mix aus Funktionalität und Wohnkomfort.

- **Loggia mit Süd-Ausrichtung und Weitblick**

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die ca. 5,94 m<sup>2</sup> große Loggia – sonnig, ruhig in den Innenhof ausgerichtet und ideal für entspannte Momente an der frischen Luft.

- **Lichtdurchflutete Räume mit schönem Ausblick**

Durch die erhöhte Lage und die vielen Fenster genießt man ganztägig eine helle Wohnatmosphäre und einen weiten Blick über die Dächer von Leoben.

- **Separate Küche mit Vollausstattung**

Die extra begehbarer Küche ist funktional und komplett eingerichtet: mit Ceranfeld, E-Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank – alles da für den täglichen Komfort.

- **Praktischer Abstellraum mit Fenster**

Ideal für Vorräte, Reinigungsutensilien oder Haushaltsgeräte – der Abstellraum ist natürlich belichtet und gut nutzbar.

- **Sanitärräume mit Fenster & Tageslicht**

Das WC ist separat begehbar, verfügt über ein Fenster und ein Handwaschbecken. Auch das Badezimmer ist gepflegt und mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

- **Top gepflegte Anlage mit Lift**

Die Wohnanlage befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Wohnung liegt im 7. und letzten Stock, ist bequem per Lift erreichbar und bietet dadurch viel Ruhe und Privatsphäre.

### **Über den Dächern wohnen – ruhig, sonnig & zentral in Leoben**

Die Wohnung befindet sich in der Judendorfer Straße 33 in 8700 Leoben – einer ruhigen und sehr gut angebundenen Lage. Sie liegt im 7. Stock einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Die Top 24 bietet rund 82,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine sonnige südseitige Loggia mit Blick in den Innenhof – ein echtes Highlight dieser Wohnung.

Der Grundriss ist ideal aufgeteilt: Vom zentralen Vorraum sind alle Räume getrennt begehbar – darunter die helle Küche mit kompletter Ausstattung, ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC mit Tageslicht und Handwaschbecken. Der praktische Abstellraum mit Fenster schafft zusätzlichen Stauraum. Drei Zimmer – nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – bieten vielseitige Möglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Homeoffice. Die Wohnräume sind mit schönem Laminatboden ausgestattet und vermitteln eine freundliche, gemütliche Atmosphäre.

Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die möblierten Bilder sind KI-Visualisierungen und sollen einen Eindruck vermitteln, wie die Wohnung eingerichtet wirken kann. Übergeben wird die Wohnung unmöbliert, mit vorhandener Küche und Badezimmer.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung zeigen zu dürfen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <350m  
Krankenhaus <1.325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m  
Kindergarten <975m  
Universität <425m  
Höhere Schule <900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <575m

### **Sonstige**

Bank <625m  
Geldautomat <625m  
Post <425m  
Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Autobahnanschluss <1.875m  
Bahnhof <825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap