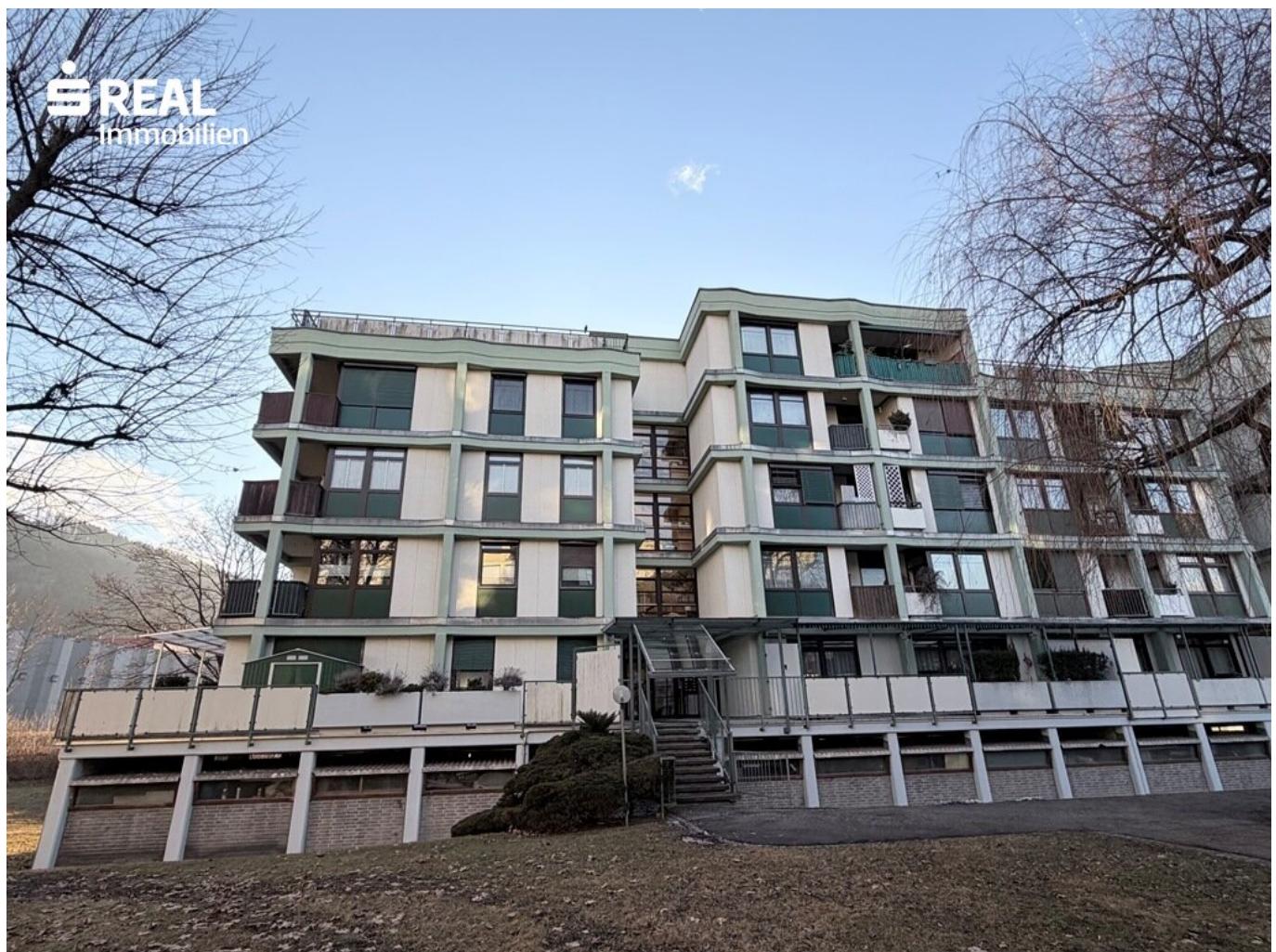


**3-Zimmer-Eigentumswohnung in Leoben mit
Süd-West-Ausrichtung, Dachterrasse und
Tiefgaragenparkplatz**



Objektnummer: 961/35922

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Göß
Nutzfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	136,12 €
USt.:	15,62 €
Provisionsangabe:	

4.140,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Letonja

s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439
H +43 664 8385998

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

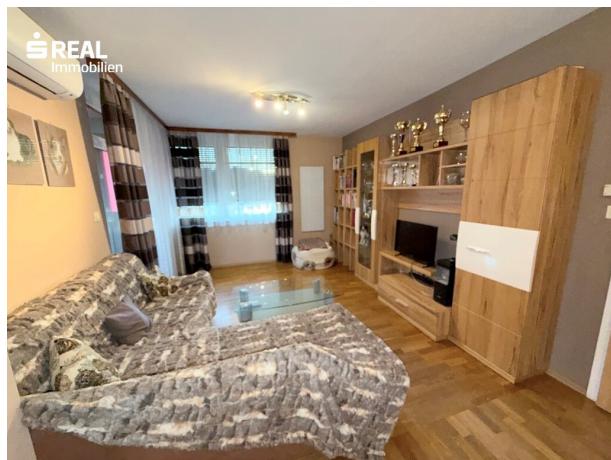


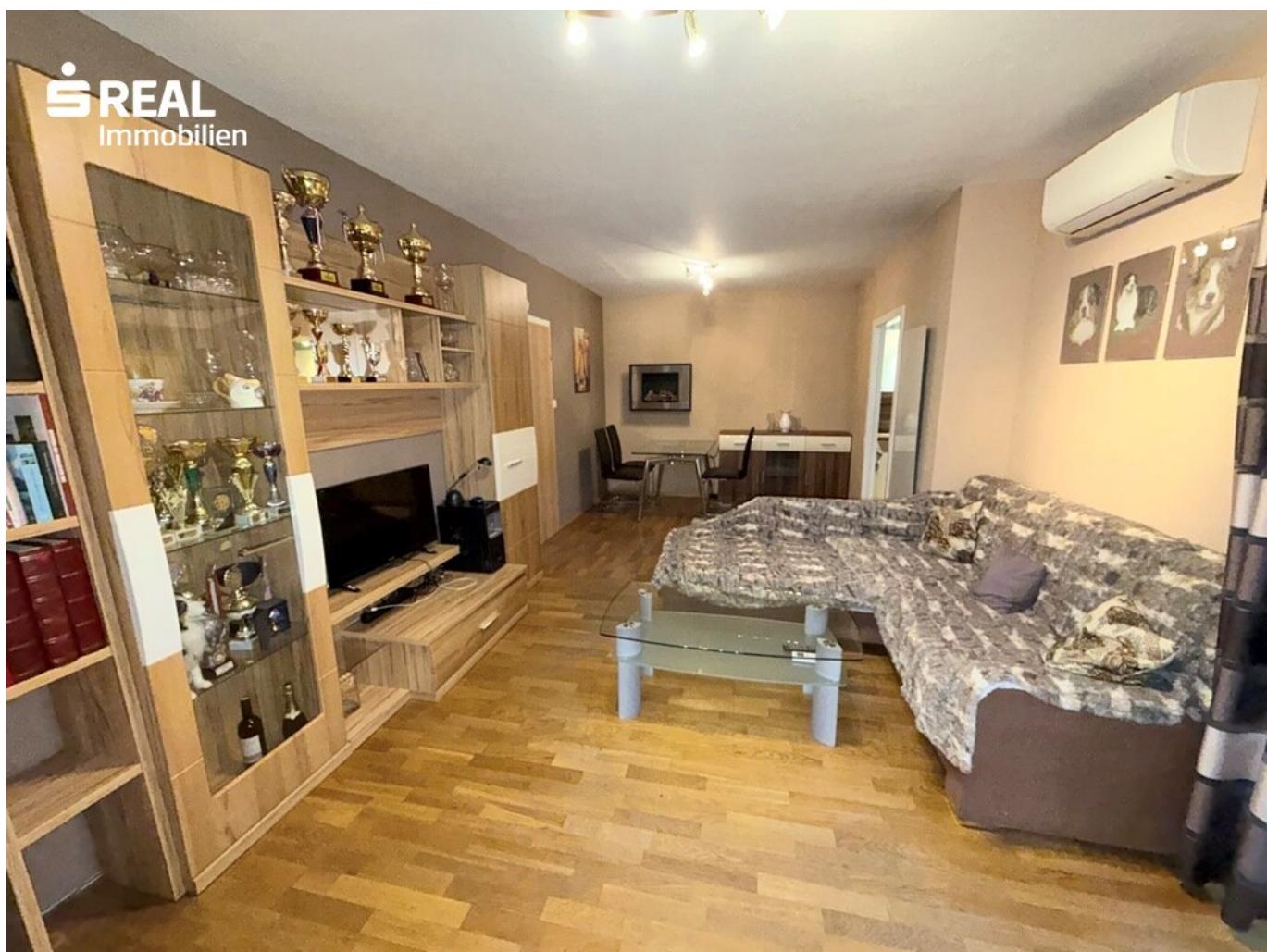
Mitglied des
immobilienring.at

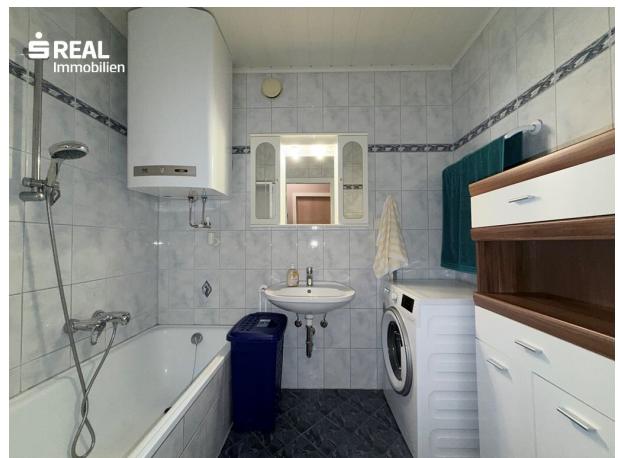
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

















Objektbeschreibung

961/35922

Objektbeschreibung:

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung im letzten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses überzeugt auf ca. 68 m² mit einer optimalen Raumauflistung und viel Tageslicht durch die bevorzugte Süd-West-Ausrichtung. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für eine einladende Atmosphäre und bieten ein modernes, komfortables Zuhause.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar, der Lift führt bequem von der Tiefgarage direkt in die Wohnung. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, verglaste Loggia (ca. 8,4 m²) sowie die **gemeinsam nutzbare Dachterrasse**, die allen Miteigentümern zur Verfügung steht – ideal für Erholung und gesellige Stunden im Freien.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine moderne Ausstattung und eine zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur suchen.

Wichtige Informationen zur Sanierung:

Die Fenster in der Wohnung (außer Schlafzimmer und Kinderzimmer) wurden bereits erneuert. Zudem wurden im Jahr 2025 die Eingangsportale und die Wasserleitungen im Haus erneuert und dafür ein außerbürgerliches Sanierungsdarlehen aufgenommen. Die anteiligen Kosten hierfür sind bereits im Kaufpreis inkludiert und das ausstehende Darlehen wird im Rahmen des Verkaufs getilgt.

Lage:

Die Wohnung besticht durch ihre **zentrale Lage** in Leoben. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** ist ausgezeichnet, mit einem Bus in unmittelbarer Nähe sowie einer schnellen Erreichbarkeit der Autobahn.

Ausstattung:

- **Raumauflistung:** Großzügiges Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, moderne Küche, Badezimmer, WC und Abstellraum.
- **Küche:** Die voll ausgestattete Küche mit allen Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten – ein sofortiger Einzug ist problemlos möglich.



- **Klimaanlage:** Eine Klimaanlage im Wohnzimmer sorgt an heißen Tagen für angenehme Temperaturen.
- **Heizung:** Die Wohnung wird mittels **Infrarotheizung** beheizt, was für eine angenehme Wärme sorgt und sehr energieeffizient ist.
- **Parken:** Ein Tiefgaragenparkplatz bietet sicheren und komfortablen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 68 m²
- **Kaufpreis:** € 115.000,- (lastenfreie Übernahme)
- **Betriebskosten (BK):** € 266,78 inkl. Rücklage und Liftkosten
- **HWB:** 160,5 kWh/m²a
- **Honorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

[Hier geht es zum 360°Rundgang!](#)

Fazit:

Diese Wohnung vereint **modernes Wohnen** mit einer **hervorragenden Lage** und einer exzellenten Anbindung an alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen.

Die großzügige **Dachterrasse** und der **Tiefgaragenparkplatz** ergänzen das Angebot perfekt und machen die Wohnung zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Wenn wir ihr Interesse an der angebotenen Immobilie geweckt haben bitte ich um Kontaktaufnahme mit Angabe ihrer Daten (Name, Adresse, Ort, PLZ, Telefonnummer, und Mailadresse) per Mail unter markus.letonja@sreal.at



Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Post <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN