

**\*\*\*Charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Lage in Leoben-Donawitz\*\*\***



01\_Wohn\_Esszimmer

**Objektnummer: 3812/310**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 207,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,95
<b>Kaufpreis:</b>	64.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,00 €
<b>USt.:</b>	14,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

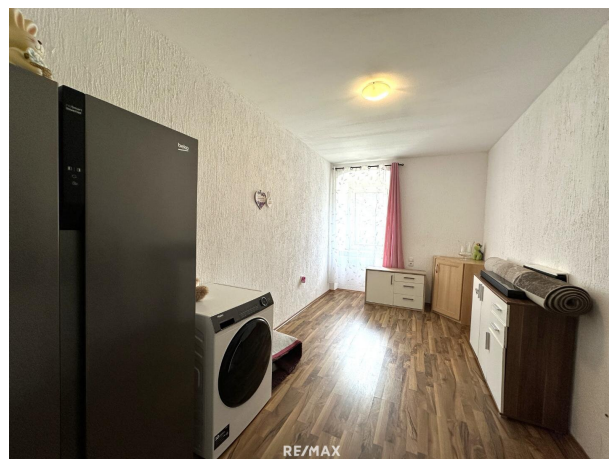
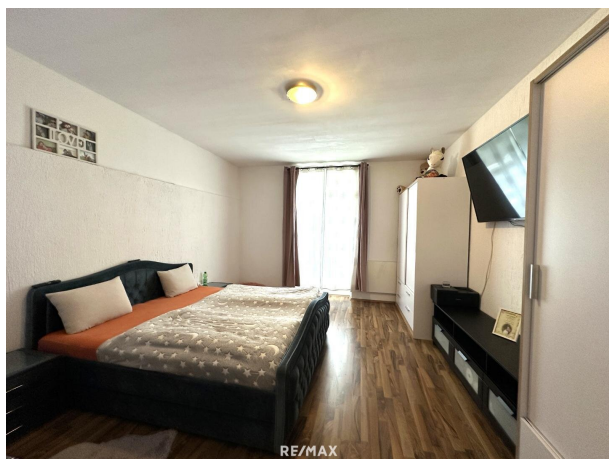
## Ihr Ansprechpartner



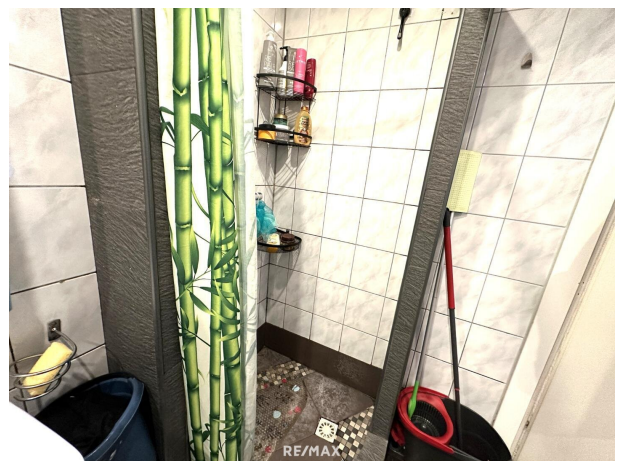
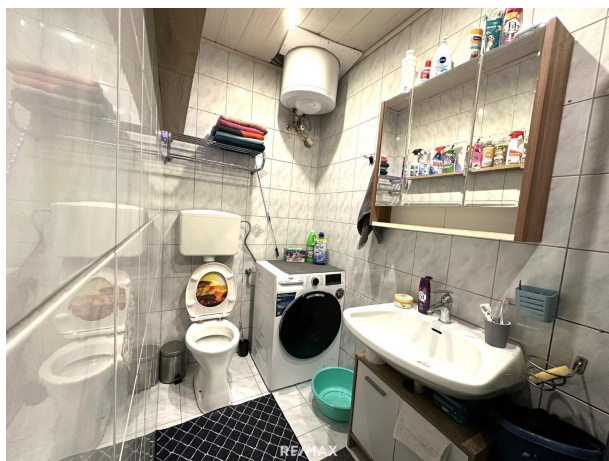
**Jörg Kapfer**

RE/MAX Smart

















## Objektbeschreibung

\*\*\*Charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Lage in Leoben-Donawitz\*\*\*

Ideal für Eigennutzer oder Anleger – mit Gartenmitbenutzung und Parkplatz!

Objektdetails:

- Objektart: Eigentumswohnung (Erdgeschoss)
- Lage: Leoben-Donawitz, ruhige Wohngegend
- Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- WC: 2 (eines davon am Gang)
- Heizung: Elektroheizung & gemütlicher Holzofen
- Kellerabteil: vorhanden
- Garten: zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Parkplatz: 1 fixer Stellplatz inkludiert

Beschreibung:

In einer ruhigen und grünen Wohnlage von Leoben-Donawitz befindet sich diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – ideal für Familien, Paare oder clevere Anleger.

Die rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind optimal aufgeteilt und bieten viel Platz für individuelle Gestaltung. Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit gemütlichem Holzofen, der für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt. Neben der Elektroheizung bietet der Holzofen eine kostengünstige Alternative an kühleren Tagen.

Ein besonderes Highlight: Zwei separate WCs, eines davon befindet sich am Gang – ideal auch für Gäste oder bei Nutzung als WG.

Zusätzlichen Stauraum bietet das zugehörige Kellerabteil. Der gemeinschaftliche Garten lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen im Grünen ein. Ein eigener Parkplatz rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse in Leoben-Donawitz mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Freizeitangebote. Die Montanuniversität und das Stadtzentrum sind in wenigen Minuten erreichbar.

Besondere Merkmale:

- Ruhige Lage im Grünen
- Eigener Holzofen für gemütliche Wärme
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Zwei WCs – ideal für Familien oder WGs

- • Fixer PKW-Stellplatz inkludiert
- • Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.  
Kontaktieren Sie uns noch heute – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap