

## **Gartenwohnung in absoluter Ruhelage in Leobersdorf**



**Objektnummer: 6304/2573**

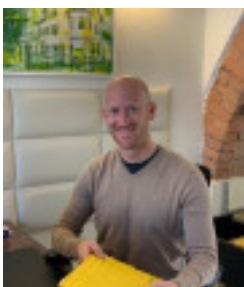
**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,28 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	39,90 m²
<b>Keller:</b>	6,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	239.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



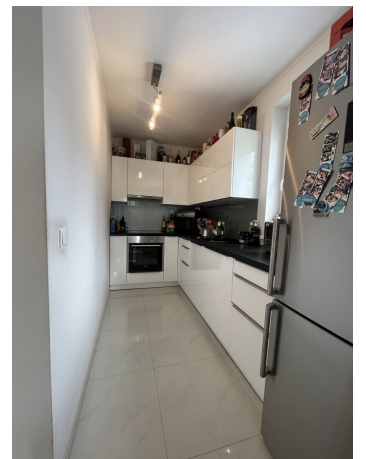
**René Kubin**

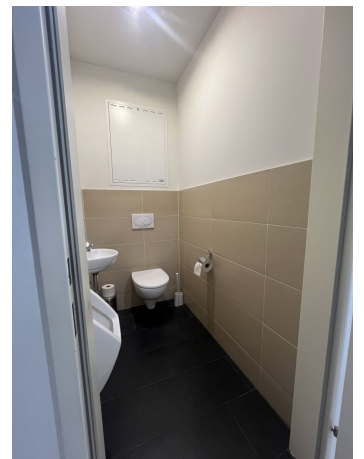
WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen













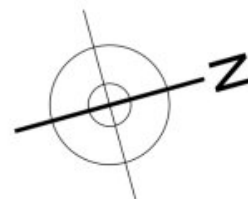


Wohnungseigentumsges.m.b.H.

## LEOBERSDORF

SPITALGASSE-  
FRANZ LEHAR - GASSE

STIEGE 2 - WOHNUNG 01  
2 ZIMMER  
54,28m² WNFL  
ERDGESCHOSS



BADEZIMMER: LT. BADAUSSTATTUNG  
WC: LT. WC-AUSSTATTUNG  
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Gartenwohnung inmitten einer sehr ruhigen Siedlung in Leobersdorf.

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Baujahr 2013 ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Wohn- Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badzimmer mit Dusche und Badewanne

Beheizt wird die Wohnung mit Fernwärme in Kombination mit einer Fußbodenheizung. Zusammen mit der Wärmedämmung des gesamten Gebäudes ergibt sich ein ausgezeichneter Energiewert.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die einmalige Gelegenheit zu richten hier eine wunderschöne Wohnung mit 54,28 m<sup>2</sup> und einem dazugehörigen Garten inkl. Terrasse mit 40 m<sup>2</sup> zu ergattern.

Zudem gehört zur Wohnung ein Kellerabteil sowie ein Parkplatz.

**Der Kaufpreis für dieses Juwel liegt bei 259.700,- !**

Sollten Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne jederzeit unter [0676 / 936 09 87](tel:06769360987) zur Verfügung.

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 <1.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap