

## 5-Zimmer Eigentumswohnung im beliebten Ortsteil Leoben-Judendorf



**Objektnummer: 961/35955**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Judendorf
<b>Baujahr:</b>	1942
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 227,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,40
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



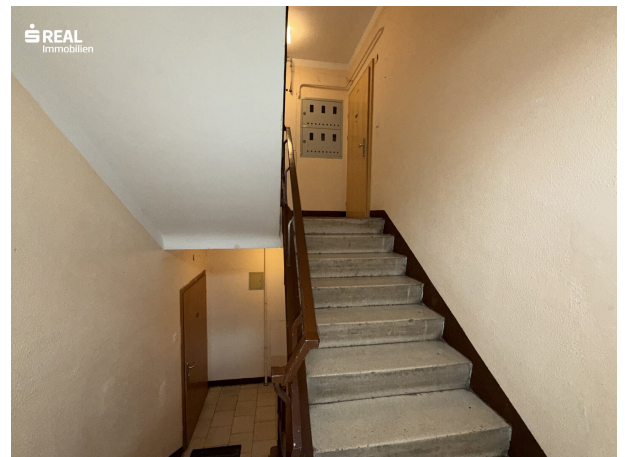
### Markus Letonja

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

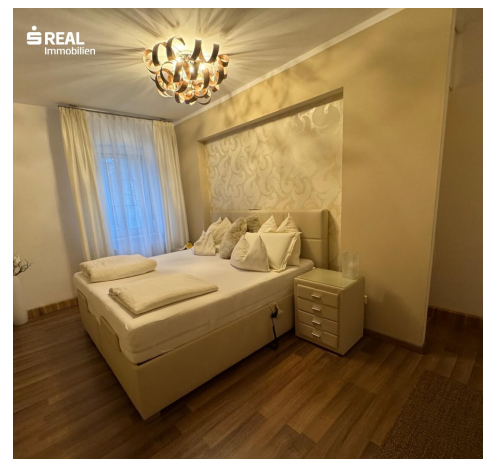


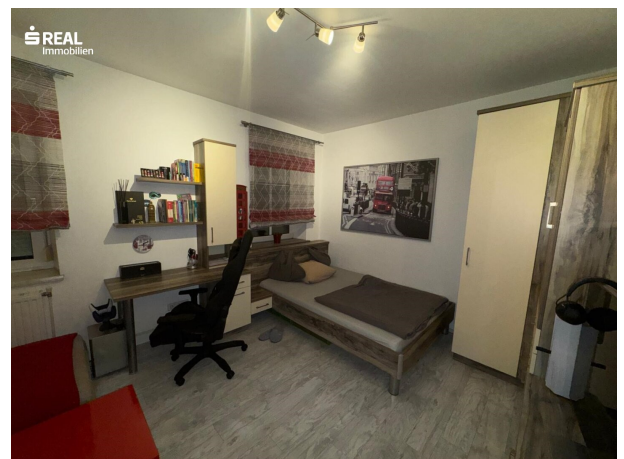
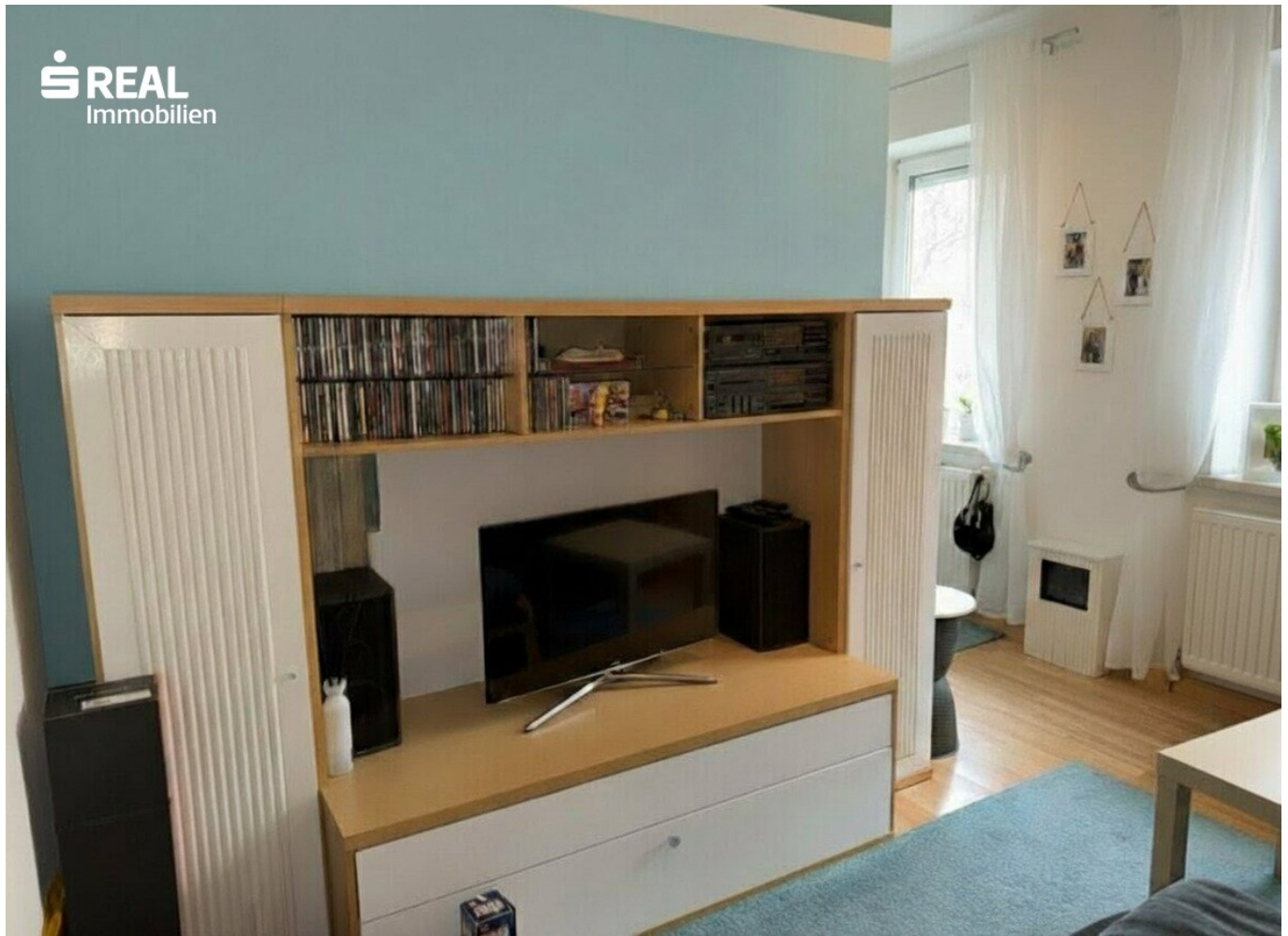


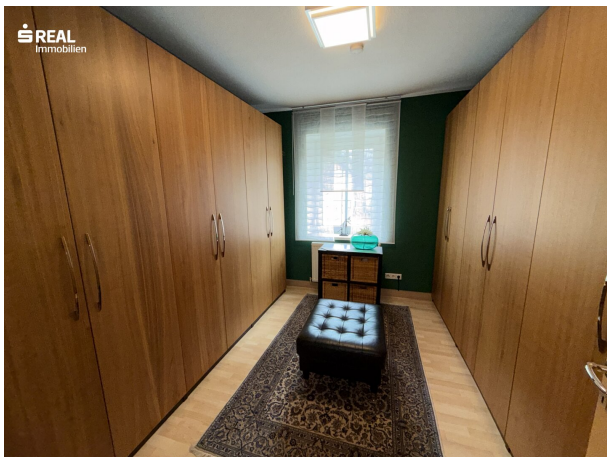














## Objektbeschreibung

**961/35955**

### **Großzügige 5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Stadtnähe – ca. 100 m<sup>2</sup> in Leoben-Judendorf**

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses im beliebten Leobener Ortsteil Judendorf und überzeugt durch die ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und unmittelbarer Stadtnähe.

Auf rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche erwartet Sie eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung mit fünf vielseitig nutzbaren Zimmern.

Die hellen Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Dank des gepflegten Zustands ist kein notwendiger Renovierungsaufwand erforderlich – die Wohnung ist bezugsfertig und kann nach Vereinbarung übernommen werden.

### **Ausstattung & Highlights**

- Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Badezimmer mit Eckbadewanne und separater Dusche
- Sehr gute Raumaufteilung mit optimal nutzbaren Zimmern
- Eigene Gasheizung – volle Kostenkontrolle, Gasanbieter frei wählbar
- Zwei Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum
- Sofort bezugsfertig

### **Lage – ruhig und dennoch zentral**



Judendorf zählt zu den gefragtesten Wohngegenden in Leoben und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke sowie das nahegelegene Stadtzentrum sind bequem fußläufig erreichbar.

Gleichzeitig genießen Sie hier ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld – fernab vom Verkehrslärm und dennoch bestens angebunden.

Parkplätze stehen vor dem Haus in der grünen Zone zur Verfügung!

## **Fazit**

Eine kurzfristig verfügbare, gepflegte Eigentumswohnung in attraktiver Lage – mit perfekter Kombination aus Ruhe, Stadtnähe und hervorragender Infrastruktur. Ideal für alle, die großzügigen Wohnraum in bester Lage suchen.

**Bei Interesse Kontaktaufnahme bitte per Mail - [markus.letonja@sreal.at](mailto:markus.letonja@sreal.at)**

**HWB:** 227,3 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 169.000,-

**BK:** € 395,13,- (Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage)

**Honorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.