

## **BALKONWOHNUNG mit Lift und Top Ausstattung !!!**



**Objektnummer: 2146/48**

**Eine Immobilie von Mario Jelicic Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 80,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

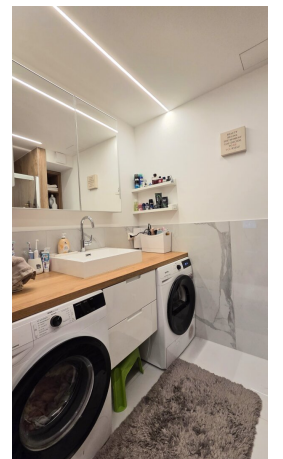
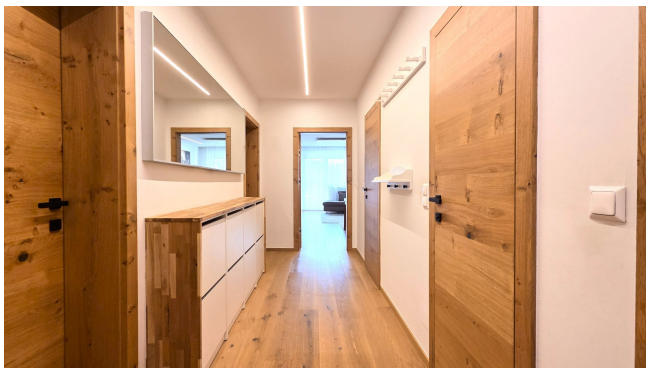
### Mario Jelacic

Mario Jelacic Immobilien  
Schenkermayerplatz 3  
2525 Günselsdorf

T 06601417513

H 06601417513

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







## Objektbeschreibung

Diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, ein angenehmes Raumgefühl sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2022 wurde die Wohnung auf einen zeitgemäßen Standard gebracht – inklusive komplett erneuerter Elektrik. Hochwertiger Eichenparkettboden, großformatige Fliesen, neue Infrarot-Deckenheizung sowie eine moderne LED-Beleuchtung sorgen für ein elegantes Wohnambiente. Der helle Wohnbereich bietet Zugang zu einer Loggia mit schönem Fernblick – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen. Zusätzlich gibt es eine kleine, balkonähnliche Terrasse, die von der Küche zugänglich ist. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer hochwertigen Rainshower-Dusche ausgestattet und unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort. Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sowie ein geräumiges Kellerabteil

Ein weiterer Vorteil: Ab 31.10.2026 reduzieren sich die Betriebskosten um ca. 70 €, da ein bestehendes Darlehen vollständig abbezahlt wird. Die monatlichen Kosten betragen dann nur noch ca. 233,20 €.

### Highlights:

- hochwertiger Eichenparkettboden
- neue Innentüren
- moderne Küche
- stilvolles Bad mit Rainshower-Dusche
- neue Elektrik
- großformatige Fliesen

- moderne LED-Beleuchtung
- 3-fach verglaste Fenster mit Außenjalousien
- Loggia / Balkon
- Niedrige Betriebskosten

Weitere Informationen finden Sie im Exposé

Kontaktieren Sie uns telefonisch und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform oder einen Anruf unter folgender Telefonnummer: 0660 141 75 13

Wir bitten um Verständnis, dass wir weiterführende Informationen zur Liegenschaft ausschließlich nach Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten zur Verfügung stellen dürfen. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap