

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in beliebter Wohngegend in Leoben-Göss



**Objektnummer: 961/36028**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Göß
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Nutzfläche:</b>	95,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,79 €
<b>Heizkosten:</b>	123,00 €
<b>USt.:</b>	45,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

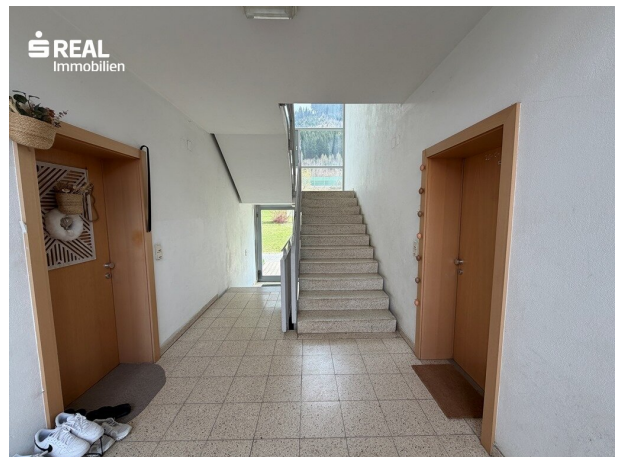


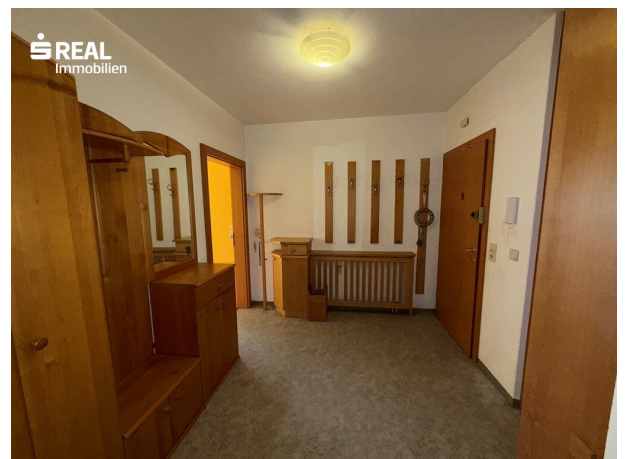
**Markus Letonja**

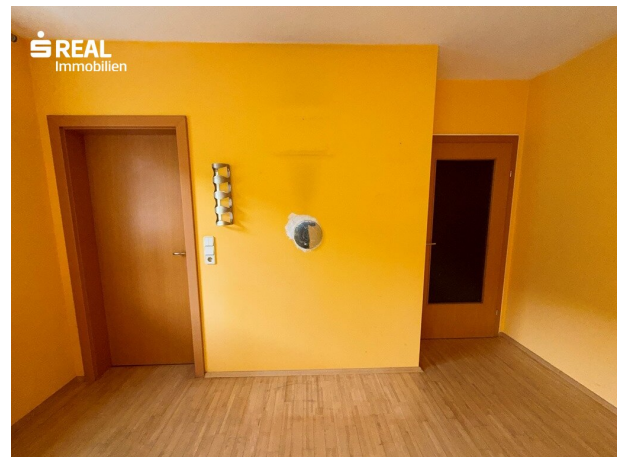
s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

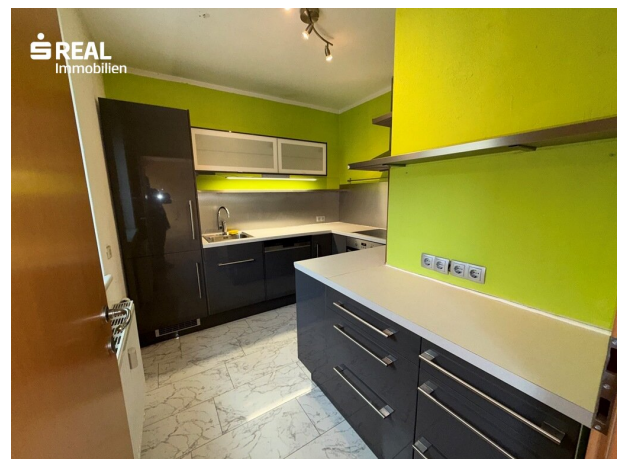


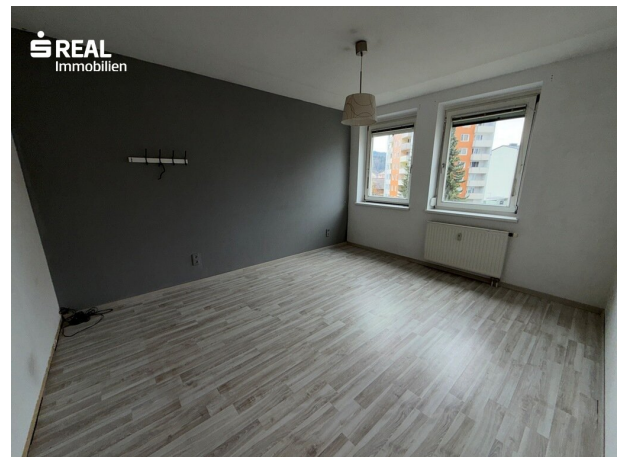


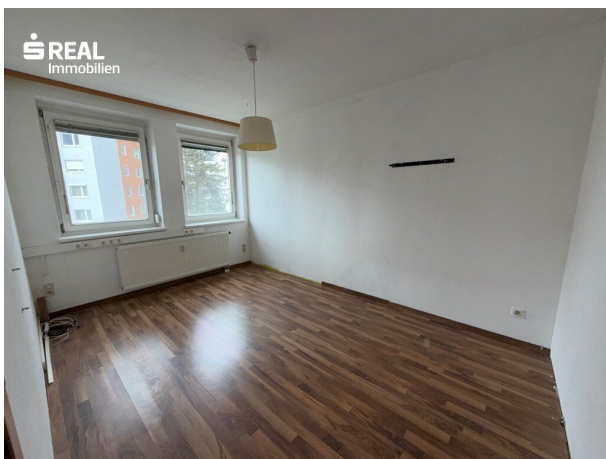






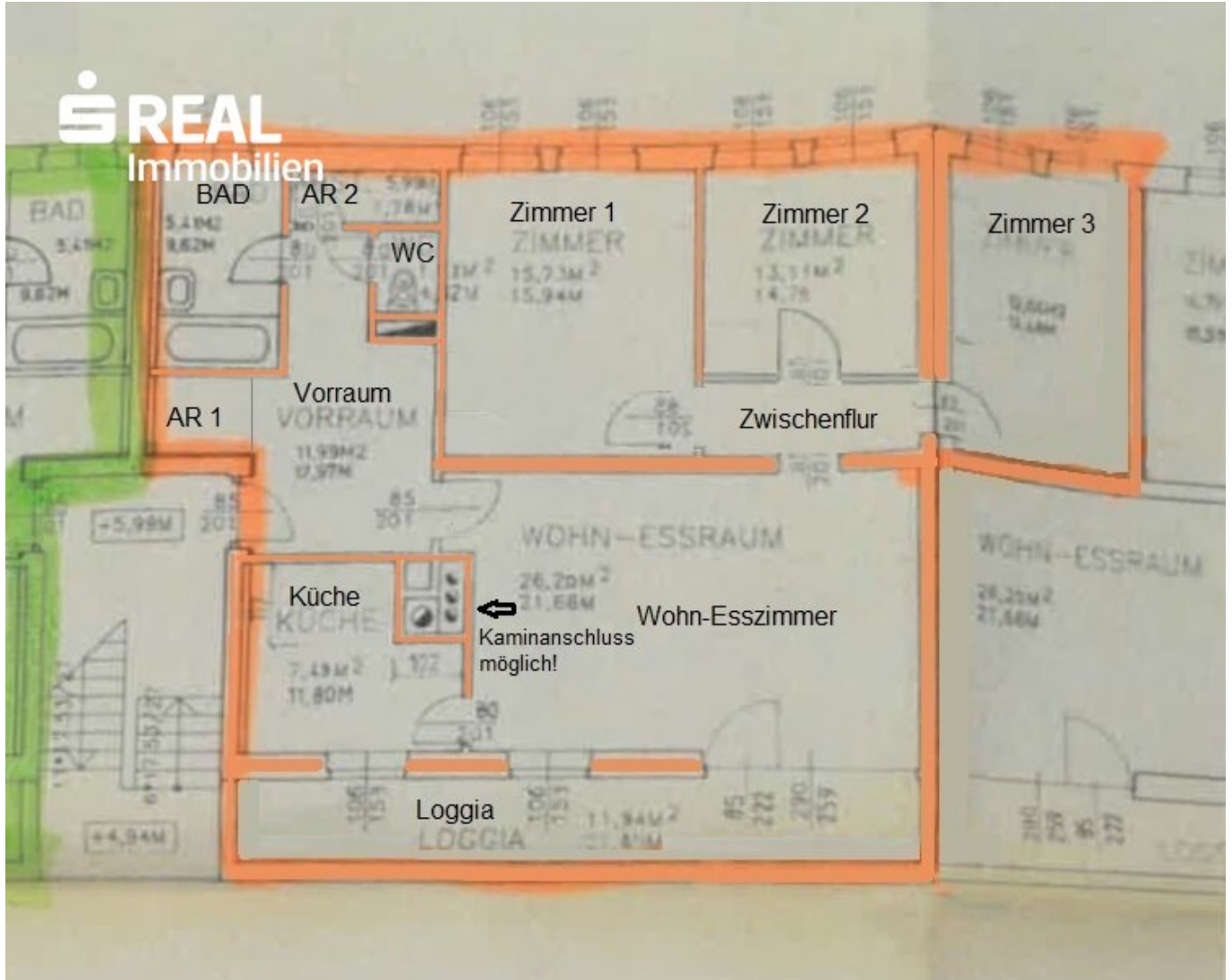


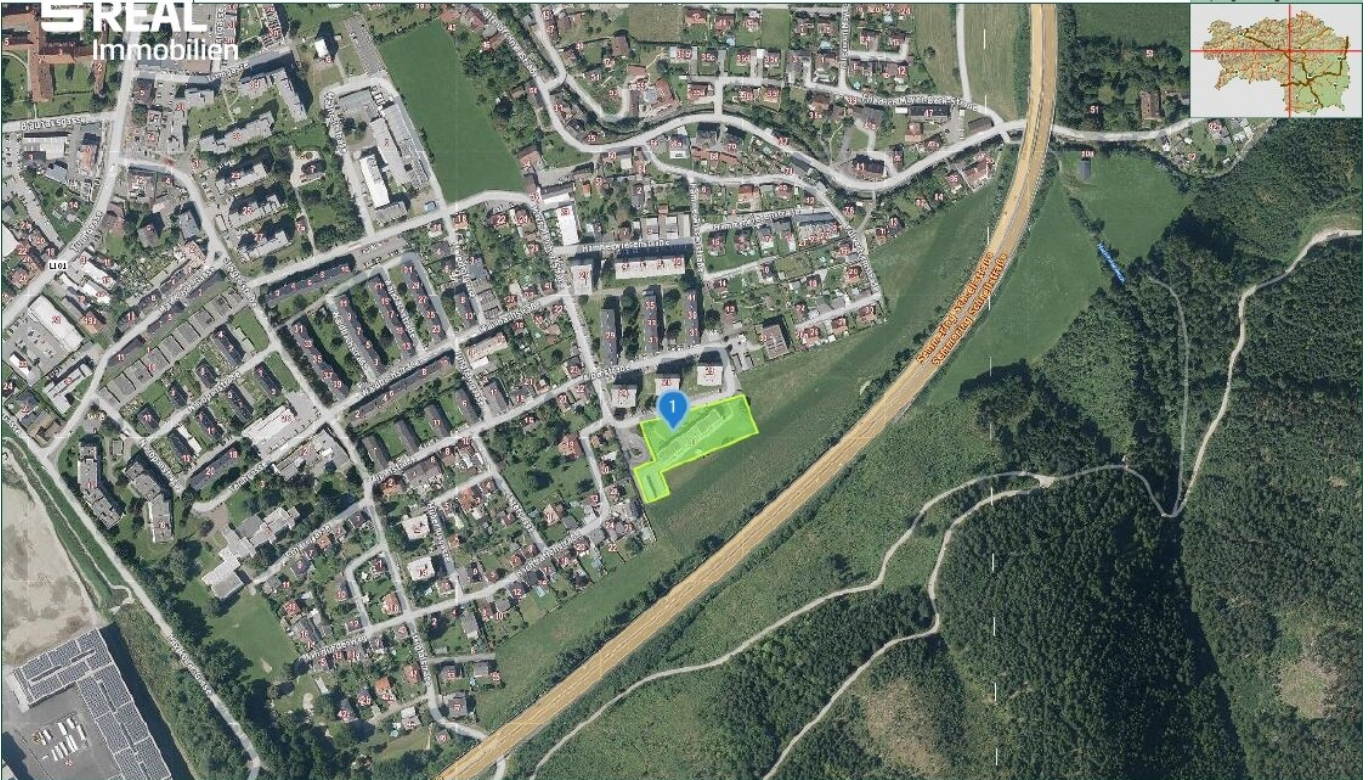












© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6006/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 1:5.000 250 m



## Objektbeschreibung

**961/36028**

### Objektbeschreibung:

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet auf ca. 95,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie oder für alle, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Die helle und optimal durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist das große Wohnzimmer mit beeindruckender Fensterfront in Südausrichtung, das für viel Tageslicht sorgt und ein freundliches, offenes Wohngefühl vermittelt.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Kaminanschluss im Wohnzimmer – ideal für die Installation eines Kaminofens und gemütliche Stunden in behaglicher Atmosphäre.

Die Raumaufteilung ist besonders gelungen:

Vom Vorraum aus ist Bad, WC und Abstellräume erreichbar (Gästebereich) und vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in einen Zwischenflur, von dem aus die drei Schlafräume getrennt begehbar sind.

Dadurch entsteht ein klar strukturierter Wohn- und Ruhebereich – perfekt für Familien oder für alle, die Privatsphäre schätzen.

### Ausstattung & Highlights

Die einladende Loggia bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen im Freien ein – Ihr persönlicher Rückzugsort im Alltag.

Ein eigener Carportabstellplatz sorgt für komfortables und sicheres Parken direkt vor der Haustür.

Ein großzügiges Kellerabteil und Allgemeinflächen im Keller gehören ebenfalls zur Wohnung.

Beheizt wird die Wohnung mittels effizienter Gas-Zentralheizung, die für angenehme Wärme und wirtschaftlichen Energieverbrauch sorgt.

## **Lagebeschreibung**

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale und zugleich ruhige Lage in Leoben. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind schnell und bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Umgebung, und auch die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar.

## **Fazit**

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und eine hervorragende Lage. Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Helligkeit und Lebensqualität legen.

## **Finanzierung:**

Die Wohnung wurde im Rahmen einer Wohnbauförderung des Landes Steiermark errichtet. Aktuell besteht noch ein Landesdarlehen in Höhe von € 34.062,29 zugunsten des Landes Steiermark.

Dieses Darlehen befindet sich bereits in der Rückzahlungsphase und wird halbjährlich getilgt.

Der Käufer hat die Möglichkeit, das bestehende Darlehen zu übernehmen oder dieses wird aus dem Kaufpreis beglichen und getilgt.

**Barkaufpreis: € 169.000,-**

**Wenn Sie Interesse an der angebotenen Immobilie haben bitte ich um Kontaktaufnahme mit Angabe ihrer Daten (Name, Adresse, Ort, PLZ, Telefonnummer, und Mailadresse) per Mail unter [markus.letonja@sreal.at](mailto:markus.letonja@sreal.at)**

- **Kaufpreis: € 135.000,- (zzgl. Landesdarlehen per 31.03.2026 in Höhe von € 34.062,39,-)**

- **Betriebskosten (BK):** € 486,22.- (inkl. Heizkosten, inkl. Rücklage)
- **HWB:** 128,7 kWh/m<sup>2</sup>a
- **Honorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <3.000m

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.