

ALTBAUJUWEL IN BESTLAGE LEOBEN – 145 m² VOLLER CHARAKTER, VISION & WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL



Objektnummer: 5874/197

Eine Immobilie von IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 192,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	372,00 €
USt.:	84,40 €
Provisionsangabe:	

14.328,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Susanne Pichler

IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.















FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG :

Vorzimmer	12.73 m ²
Jugendzimmer	19.46 m ²
Schlafzimmer	27.31 m ²
Büro	27.50 m ²
Wohnzimmer	29.63 m ²
Bad	9.03 m ²
Küche	14.22 m ²
Clo	1.74 m ²
Speis	2.50 m ²
<hr/>	
Ges. Fläche	144.12 m ²

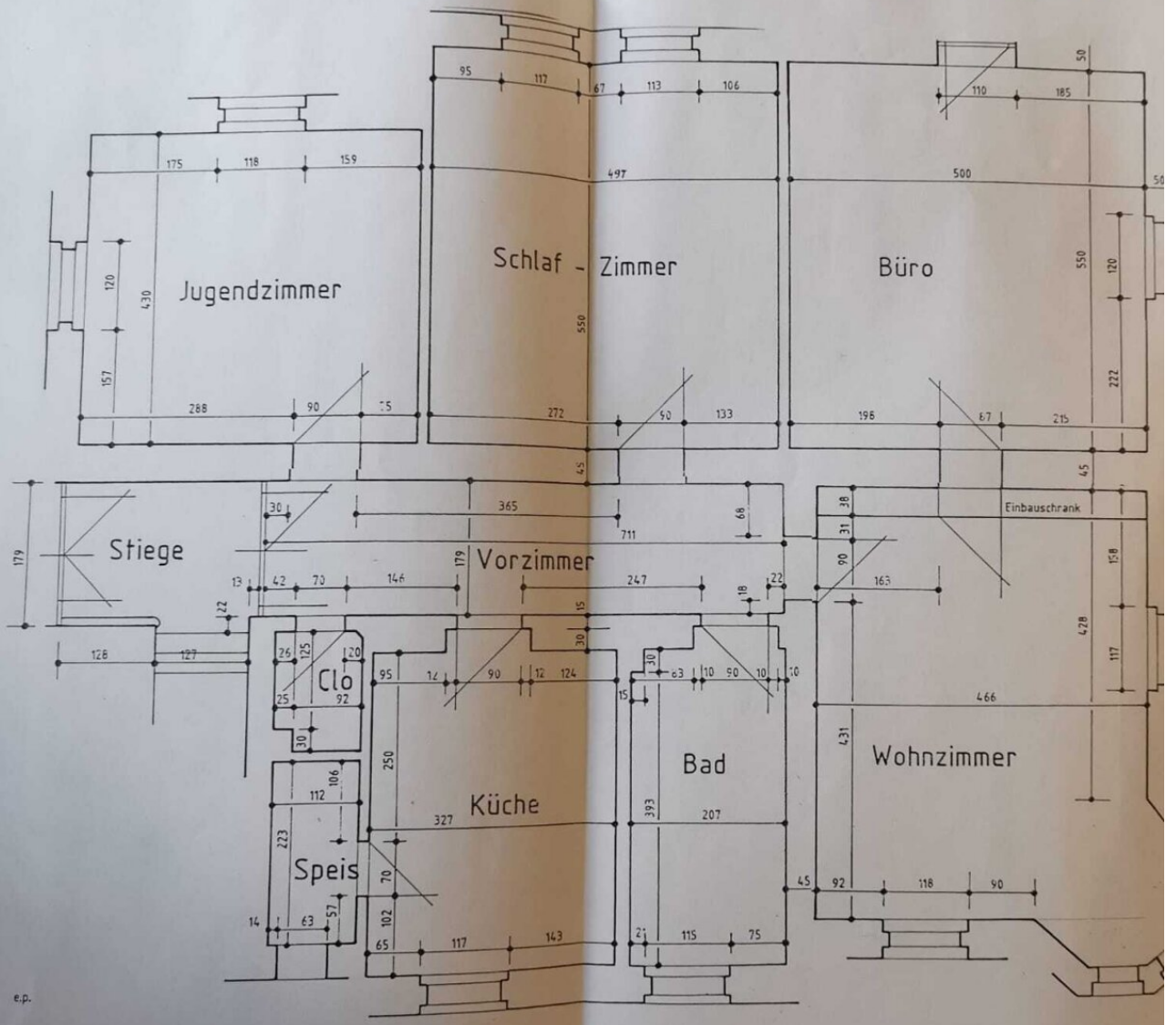
überprüft:

Baumeister
Dipl.-Ing. Günther Drössler
Gerichtssachverständiger / Realchätungen
8712 Proleb 171, Tel. 03842/81-1-97

WOHNUNG IM EG

(Parkstrasse 20)

1 : 50



Objektbeschreibung

Wer auf der Suche nach einer gewöhnlichen Immobilie ist, wird hier nicht fündig.

Wer jedoch das Besondere erkennt, langfristig denkt und ein Gespür für echte Chancen besitzt, wird dieses Objekt nicht mehr loslassen wollen.

In absolut begehrter Lage von Leoben – nur wenige Augenblicke von der Montanuniversität Leoben entfernt – eröffnet sich eine seltene Gelegenheit am Immobilienmarkt:

Eine sanierungsbedürftige Altbauetage mit beeindruckenden 145 m² voller Charakter, Charme und nahezu grenzenlosen Möglichkeiten. Symbolfotos nach Sanierung lassen bereits einige Eindrücke des Potenzials erkennen.

Nur drei Wohnungen befinden sich im gesamten Objekt – eine Rarität mit Privatsphäre, Ruhe und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Noch exklusiver: Die Option auf den späteren Ankauf der beiden weiteren Einheiten bietet visionären Investoren die seltene Möglichkeit, langfristig ein nahezu gesamtes Altbauobjekt in Toplage zu sichern.

EIN OBJEKT FÜR MENSCHEN MIT VISION

Ob stilvolle Altbauwohnung, exklusive Kanzlei, moderne Ordination, repräsentatives Büro, Studenten-WG oder renditestarkes Anlageobjekt – hier steht Ihnen jede Tür offen.

Die Kombination aus:

- * Jahrhundertwende-Charme
- * hohen Räumen
- * großzügigem Grundriss
- * Terrassenbalkon
- * kleinem Eigengarten
- * Keller
- * und der einzigartigen Lage nahe der Universität

macht diese Immobilie zu einem echten Ausnahmeobjekt in Leoben.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- * 145 m² Altbauetage mit enormem Potenzial
- * Sanierungsobjekt mit außergewöhnlicher Wertsteigerungschance
- * Nur 3 Wohnungen im gesamten Haus
- * Nähe Montanuniversität Leoben
- * Terrassenbalkon mit Charme
- * Kleiner privater Gartenbereich
- * Garage – derzeit als Abstellraum genutzt
- * Keller vorhanden
- * Perfekt für Eigennutzer, Anleger oder Gewerbe
- * Ordination, Büro oder Praxis möglich
- * Studenten-WG mit Top-Renditepotenzial denkbar
- * Möglichkeit zum späteren Ankauf weiterer Wohnungen
- * Absolute Seltenheit am Markt

INVESTMENT MIT ZUKUNFT

Gerade Immobilien in Universitätsnähe zählen zu den nachhaltig gefragtesten Anlageformen. Die Nähe zur Montanuniversität sorgt für konstante Nachfrage – sowohl im privaten als auch im gewerblichen Bereich.

Ob als:

- * Anlegerwohnung in Leoben
- * Zinshaus-Potenzial

* Ordination in Leoben

* Altbauwohnung mit Garten

* Investitionsobjekt in der Steiermark

* oder exklusives Wohnprojekt

– dieses Objekt bietet Möglichkeiten, die heute kaum noch verfügbar sind.

EIN ALTBAU MIT SEELE – UND ZUKUNFT

Solche Immobilien entstehen nicht neu.

Sie werden entdeckt. Entwickelt. Veredelt.

Der authentische Altbaucharme, die seltene Struktur des Hauses und die strategisch hervorragende Lage machen diese Immobilie zu einem echten Juwel für Menschen mit Weitblick.

Wer den Wert solcher Objekte erkennt, weiß:

Diese Chancen kommen nur selten auf den Markt.

JETZT BESICHTIGUNG ANFRAGEN

Wenn Sie ein außergewöhnliches Sanierungsobjekt mit Charakter, Entwicklungspotenzial und Toplage suchen, sollten Sie nicht zu lange warten.

Denn Immobilien dieser Art sind keine Massenware – sondern seltene Gelegenheiten für Visionäre, Anleger und Menschen mit Sinn für das Besondere.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap