

Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in attraktiver Lage von Leibnitz



Objektnummer: 1355

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	16,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	213.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heike Kohmann

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz











Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in Leibnitz und überzeugt durch ihre gute Infrastruktur sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Mit rund 86 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges Raumangebot mit vier Zimmern und einem durchdachten Grundriss. Ergänzt wird das Angebot durch einen Balkon, einen großen Kellerraum sowie einen eigenen Parkplatz.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Attraktive Wohnlage in Leibnitz mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Bushaltestelle und Schule in kurzer Distanz erreichbar
- Gute Anbindung an Bahnhof und Autobahn
- Balkon mit ca. 7 m²
- Keller mit ca. 16 m²
- 1 zugeordneter Parkplatz (nicht im Eigentum)

DIE WOHNUNG

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86 m² und bietet insgesamt vier Zimmer. Laut den vorliegenden Unterlagen umfasst sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche, mehrere Schlafzimmer sowie Bad und separates WC. Die Fotos zeigen helle und gut nutzbare Wohnräume mit großzügigen Fensterflächen. Vom Wohnbereich aus ist der Balkon mit einer Fläche von rund 7 m² erreichbar, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet. Ergänzend steht ein ca. 16 m² großer Kellerraum zur Verfügung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1975 errichtet und befindet sich in Massivbauweise mit Satteldach. Die Wohnung wird als gepflegt beschrieben und wurde von 2017 bis 2020 renoviert und kernsaniert. Die Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden, Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Fenster und Dusche. Beheizt wird die Wohnung mittels Infrarotheizung. Zur weiteren Ausstattung zählen der Balkon, der Kellerraum sowie der zugeordnete Parkplatz. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 40,7 kWh/m²a sowie einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von 0,89 aus.

DIE BETRIEBSKOSTEN

Die monatliche Vorschreibung ab 01/2026 beträgt insgesamt **€ 346,06** und setzt sich wie folgt zusammen:

- Energetische Sanierung (Darlehensrückzahlung): **€ 136,59**
- Betriebskosten: **€ 111,71**
- Reparaturfonds: **€ 97,76**

Die Gesamtvorschreibung beträgt somit **€ 346,06 pro Monat**

Der aktuelle Stand des Reparaturfonds der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt per 31.12.2024 **€ 29.349,38**. Im Jahr 2024 wurde unter anderem die Sprechanlage der Wohnanlage erneuert.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt **€ 213.000,-**. Zusätzlich ist der auf die Wohnung entfallende Anteil eines bestehenden Sanierungsdarlehens zu übernehmen. Laut vorliegenden Unterlagen beträgt dieser Anteil rund **€ 9.809,42**. Das Darlehen dient der energetischen Sanierung der Wohnanlage.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Heike Kohmann

[+43 664 52 68 566](tel:+436645268566)

h.kohmann@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap