# Helle, sanierte 3-Zimmer Wohnung mit Loggia - optional mit Carport




Loggia

**Objektnummer: 1679/1676**

**Eine Immobilie von RE/MAX Life**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8712 Niklasdorf |
| **Baujahr:** | 1967 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 72,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 79,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 157,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,91 |
| **Kaufpreis:** | 128.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Carmen Leitner**

REMAX Life
Kapuzinerplatz 7
8720 Knittelfeld

T +43 664 88 94 78 96


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

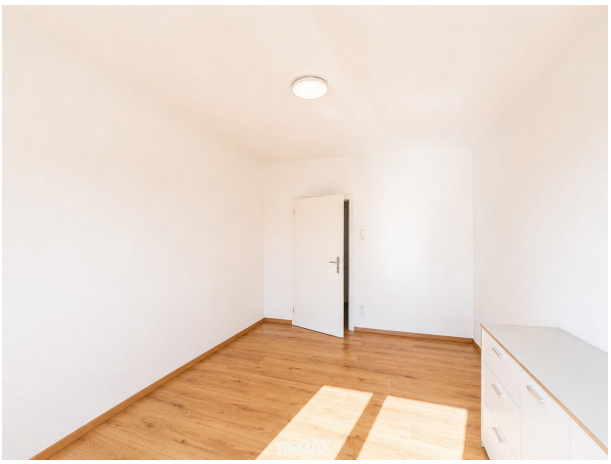

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX




















RE/MAX

# Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Niklasdorf überzeugt durch die bereits erfolgte Modernisierung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur in attraktiver Wohnlage.

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend saniert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden das Badezimmer und das WC modernisiert, sowie die Wasserleitungen und Abwasserleitungen erneuert. Im Abstellraum wurde ein Waschmaschinenanschluss installiert und ebenfalls neue verfliest. In den weiteren Wohnräumen wurde neuer Laminatboden verlegt. Dadurch bietet die Immobilie ein zeitgemäßes Wohnambiente und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eine Küche sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche. Die sonnige Loggia erweitert den Wohnraum und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen und Genießen.

Für ein behagliches Wohnklima sorgt die Beheizung über einen Fernwärmeanschluss – eine komfortable und wartungsarme Heizlösung.

Ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Weiters steht den Bewohnern eine Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschine zur Verfügung.

Das Carport kann optional zur Wohnung dazu erworben werden. Der Kaufpreis für das Carport beträgt € 7.000,--

**Lage und Infrastruktur**

Die Marktgemeinde Niklasdorf zählt zu den beliebten Wohnstandorten im Bezirk Leoben und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Nähe zur Stadt Leoben macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Pendler.

Ein besonderer Vorteil ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Niklasdorf ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Leoben, Bruck an der Mur, Graz und Wien. Ergänzend stehen regionale Busverbindungen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <6.000m
Post <1.000m
Polizei <6.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap