Moderne Gartenwohnung, barrierefrei mit Terrasse und Eigengarten in beliebter Wohnlage von Leoben

Objektnummer: 3812/436

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	360,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

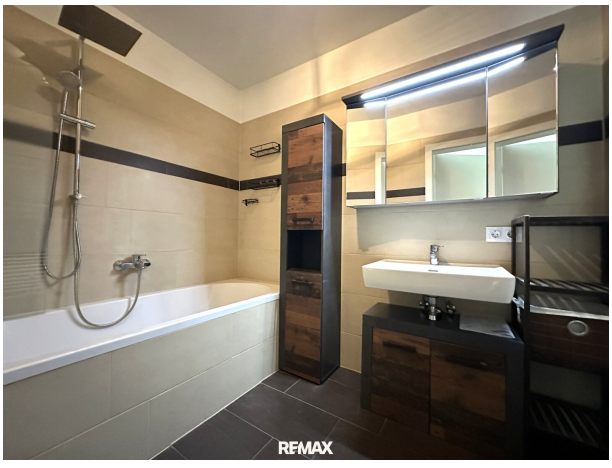
Ihr Ansprechpartner

Jörg Kapfer

REMAX Smart
Wiener Straße 46

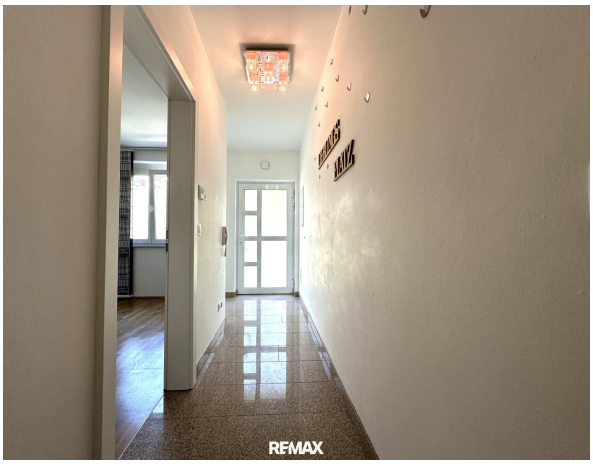
RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

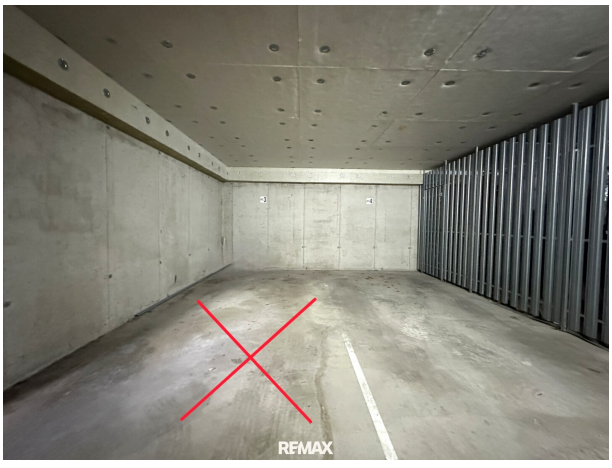
RE/MAX

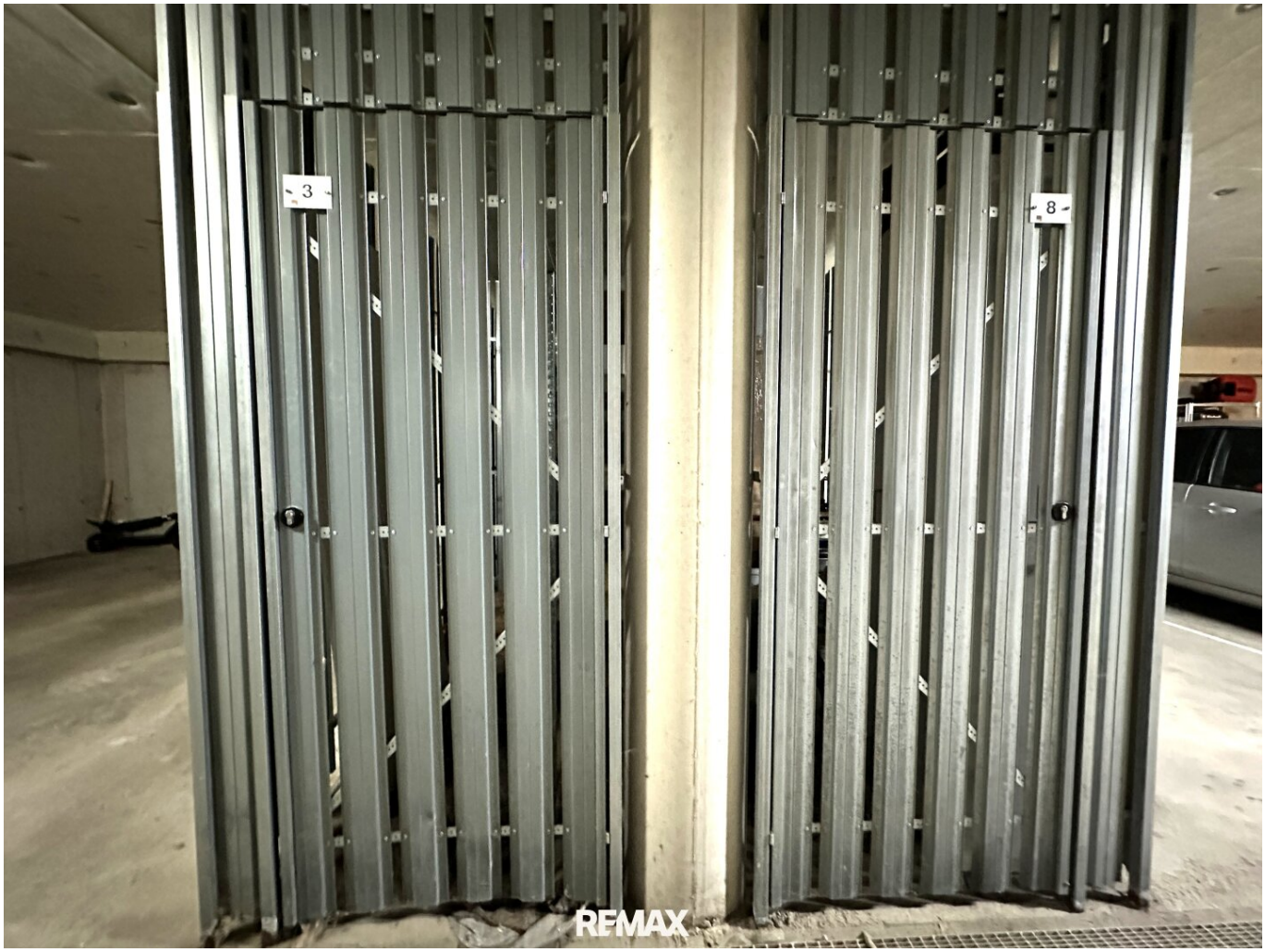

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

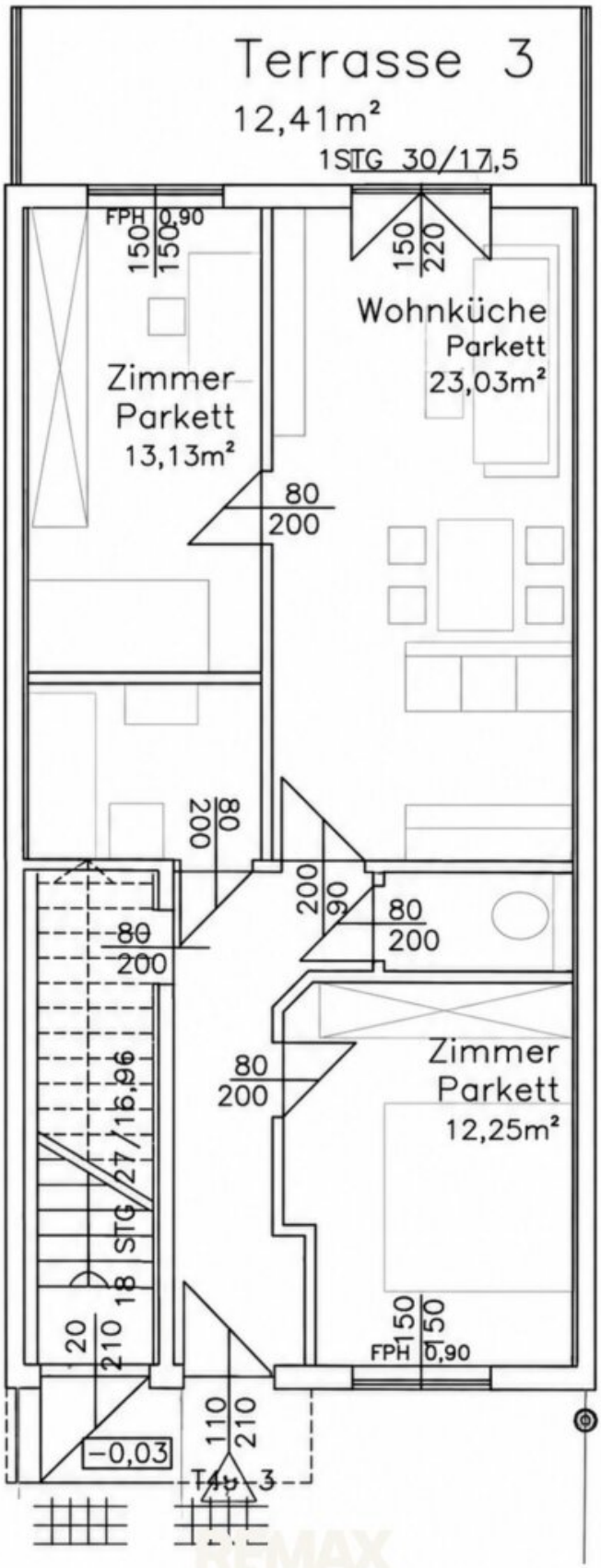
RE/MAX



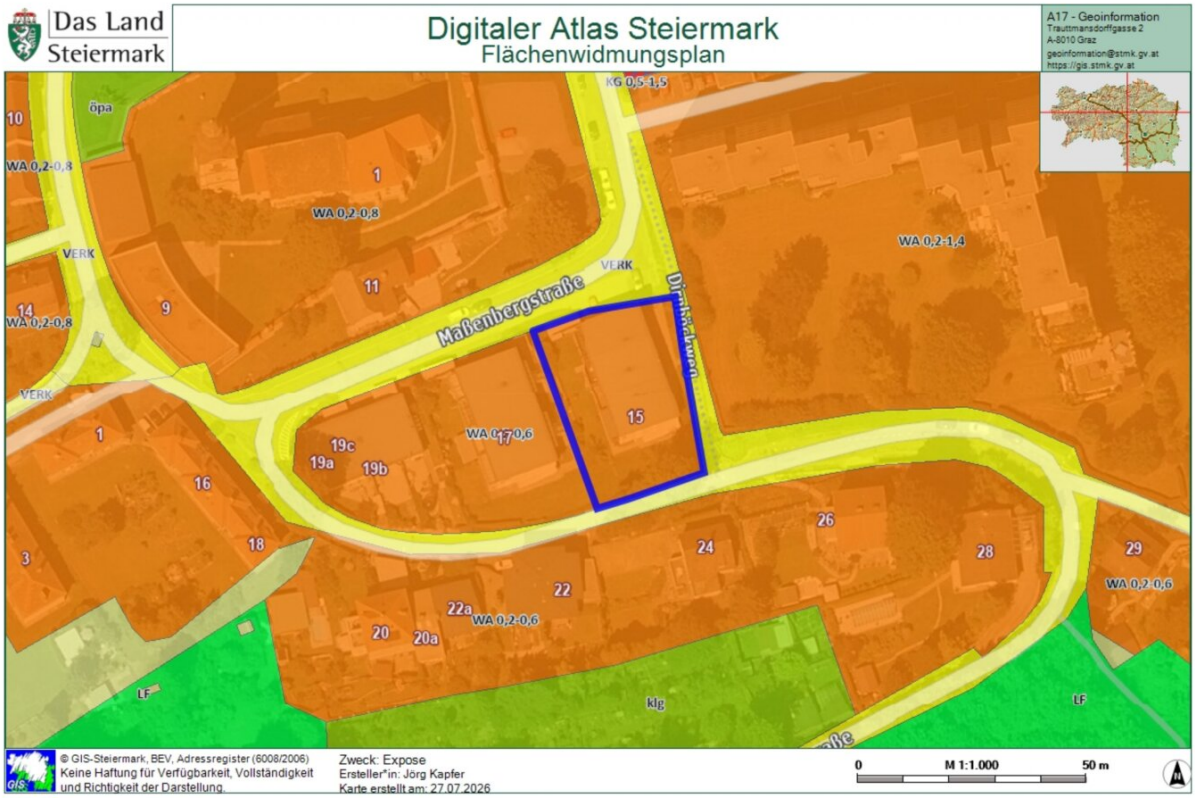

3
8
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


Terrasse 3
12,41m²
1STG 30/17,5
FPH 0,90
150
150
150
220
Wohnküche
Parkett
23,03m²
Zimmer
Parkett
13,13m²
80
200
80
200
200
90
80
200
80
200
Zimmer
Parkett
12,25m²
16,96
STG 27 / 18
20
210
150
150
FPH 0,90
110
210
-0,03

Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Kataster
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
60/1
11
.22
63/2
430/2
Maßenbergstraße
Dirnhöckweg
.509/1
63/5
1
15
17
63/4
19c
19a
19b
63/1
428/14
428/13
428/10
26
.375
428/9
24
428/2
428/6
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 27.07.2026
0
M 1:500
25 m


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Flächenwidmungsplan
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
KG 0,5-1,5
WA 0,2-0,8
WA 0,2-1,4
WA 0,2-0,6
VERK
Maßenbergstraße
Dirnhöhlwen
öpa
klg
LF
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 27.07.2026
0
M 1:1.000
50 m

REMAX

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Hochwasserrisikozonierung

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Maßstab: 1 : 5 730

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

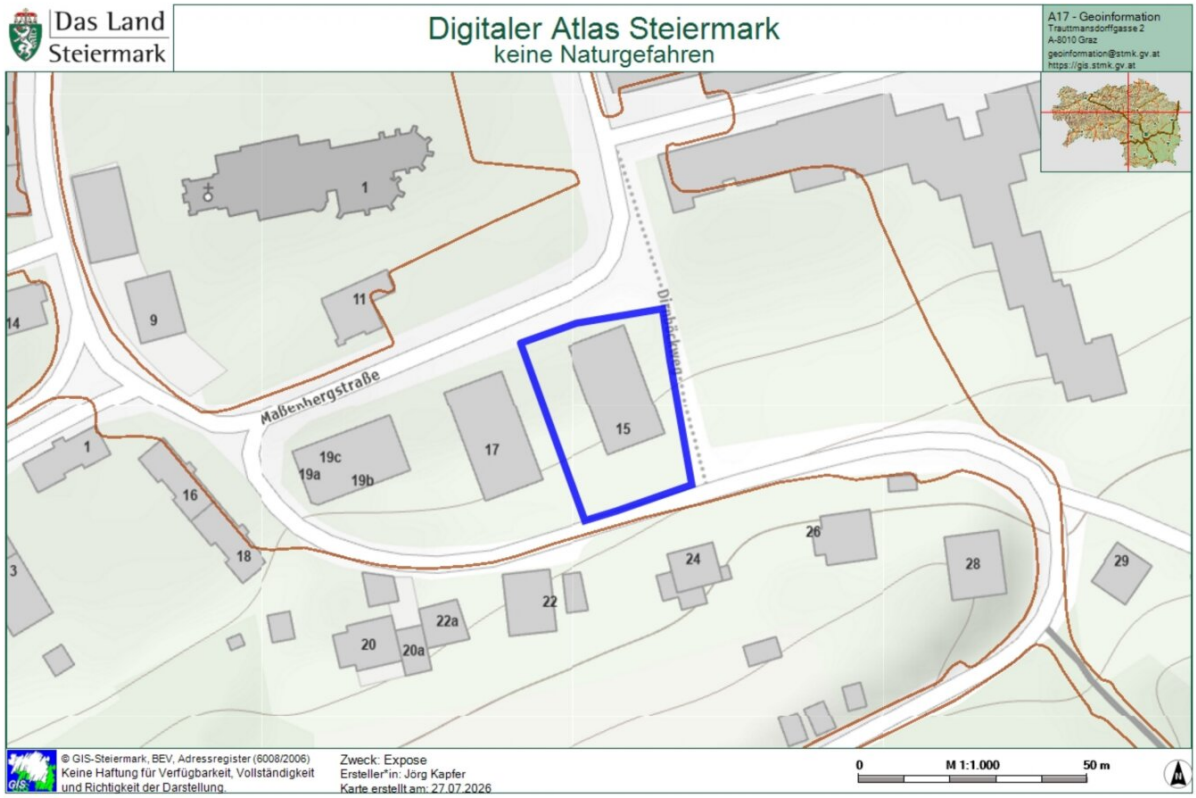
Suche: massenbergstraße 15, 8700

Adresse

Druckdatum: 27.7.2026

https://hora.gv.at

RE/MAX


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
keine Naturgefahren
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
Maßenhergstraße
1
9
11
14
15
17
19c
19a
19b
16
18
3
22
22a
20
20a
24
26
28
29
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 27.07.2026
0
M 1:1.000
50 m

Objektbeschreibung

Moderne Gartenwohnung, barrierefrei mit Terrasse und Eigengarten in beliebter Wohnlage von Leoben

Wohnen mit Gartenflair – modern, ruhig und stadtnah

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch ihre moderne Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen herrlichen Eigengarten. In einer der beliebtesten Wohnlagen von Leoben gelegen, verbindet diese Immobilie urbanen Wohnkomfort mit der unmittelbaren Nähe zur Natur.

Auf rund **65 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein helles Wohnambiente mit offenem Wohn- und Essbereich, zwei weiteren Zimmern sowie einer hochwertigen Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Das Herzstück der Wohnung bildet die **ca. 13 m² große, überdachte Terrasse**, die nahtlos in den **ca. 45 m² großen, eingezäunten Eigengarten** übergeht – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen, Grillen oder Spielen.

Ein **Tiefgaragenstellplatz**, **zwei Kellerabteile** sowie ein Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort und ausreichend Stauraum.

Ob als Eigenheim für Paare oder kleine Familien – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen für modernes Wohnen in angenehmer Umgebung.

Highlights

- Ca. **65 m² Wohnfläche**
- 3 Zimmer
- Baujahr **2011**
- Überdachte Terrasse mit ca. **13 m²**
- Eingezäunter Eigengarten mit ca. **45 m²**
- Fußbodenheizung mit Fernwärme

- Moderne Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Zwei Kellerabteile
- Abstellraum
- Teilmöbliert
- Sehr gepflegter Zustand
- HWB **41,35 kWh/m²a (Klasse B)**
- fGEE **1,01**
- **Rücklagenstand aktuell: € 12,913,34, Rücklagenansparung monatlich: € 682,82**

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Maßenbergstraße** in einer ruhigen und gefragten Wohngegend von Leoben. Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzten und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig lädt die unmittelbare Nähe zum Wald zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung in der Natur ein.

Infrastruktur

Leoben zählt zu den bedeutendsten Städten der Obersteiermark und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, das Einkaufszentrum LCS, Schulen aller Bildungsstufen, die renommierte Montanuniversität sowie das LKH Leoben befinden sich in kurzer Distanz. Die Stadt verfügt über ein ausgezeichnetes öffentliches Verkehrsnetz und einen Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Graz, Wien und Klagenfurt.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die **S6 Semmering Schnellstraße** sowie den nahegelegenen **Autobahnknoten St. Michael** mit Anschluss an die **A9 Pyhrn Autobahn** sind Graz, Wien und Kärnten bequem erreichbar.

Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen laut Eigentümer derzeit rund **€ 360,--**, zuzüglich Stromkosten von etwa **€ 60,--**.

Fazit

Eine attraktive Gartenwohnung in ruhiger Wohnlage, die modernes Wohnen, private Freiflächen und eine ausgezeichnete Infrastruktur perfekt miteinander verbindet. Ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige Investition – diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap