

*****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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,35 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	360,00 €
Provisionsangabe:	

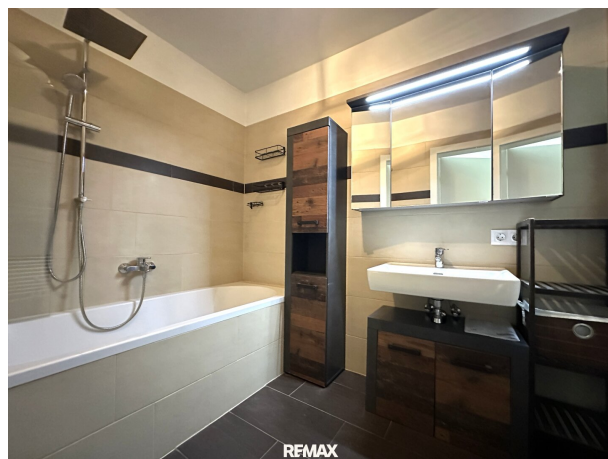
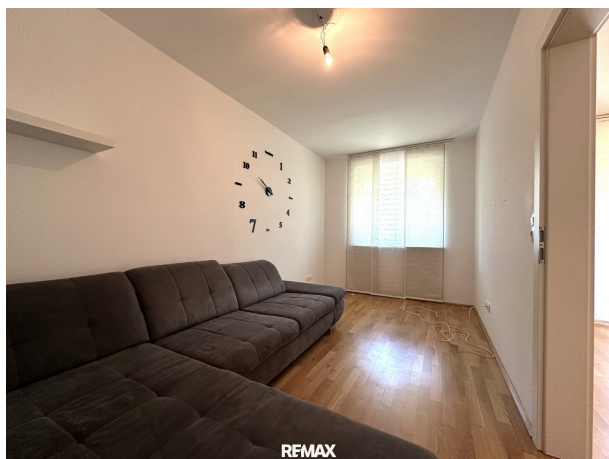
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

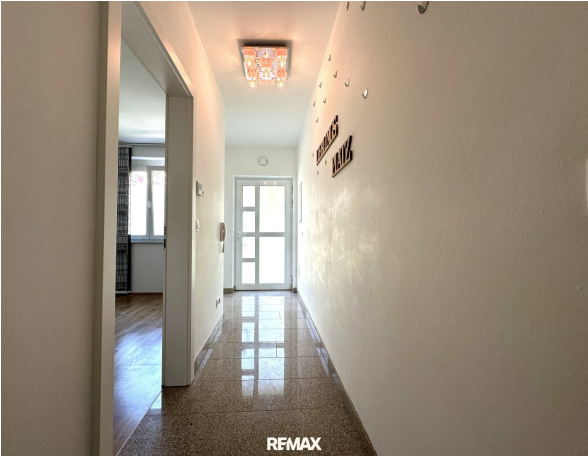
Ihr Ansprechpartner



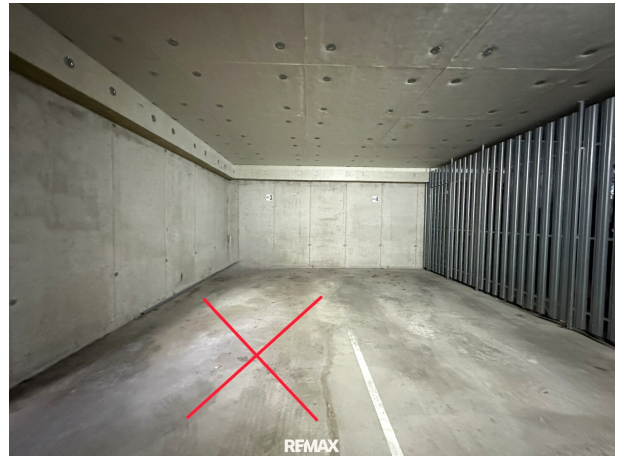
Jörg Kapfer

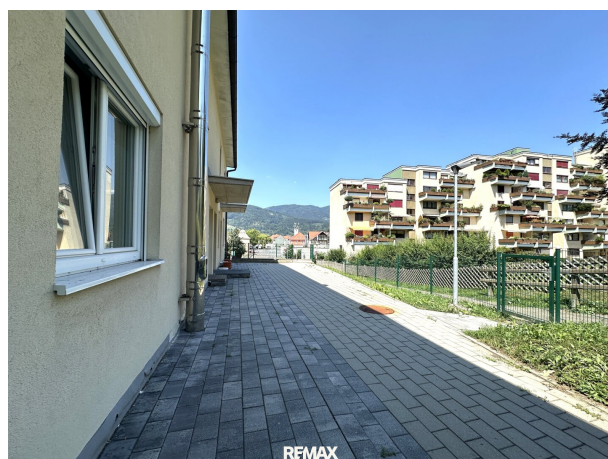
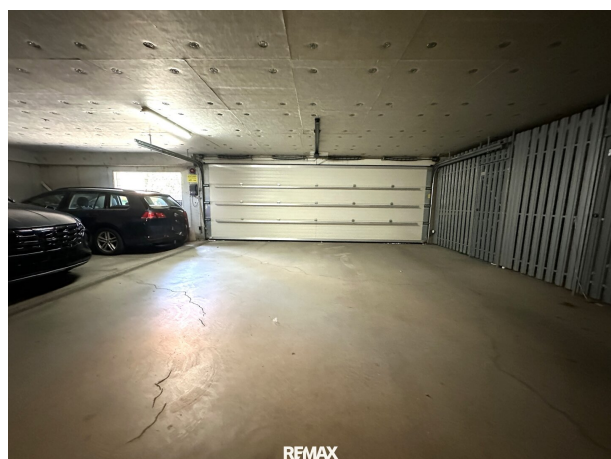
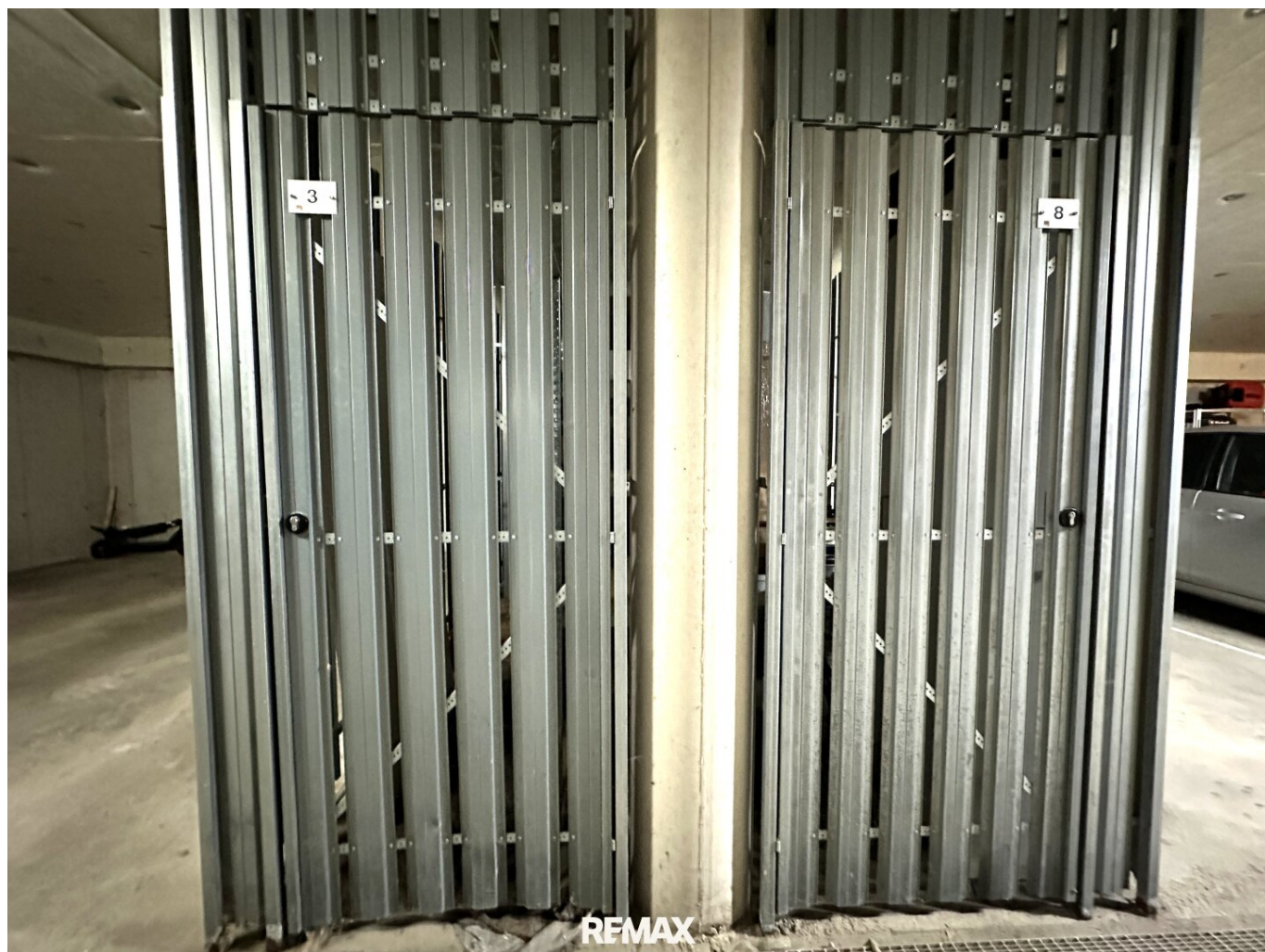
REMAX Smart
Wiener Straße 46

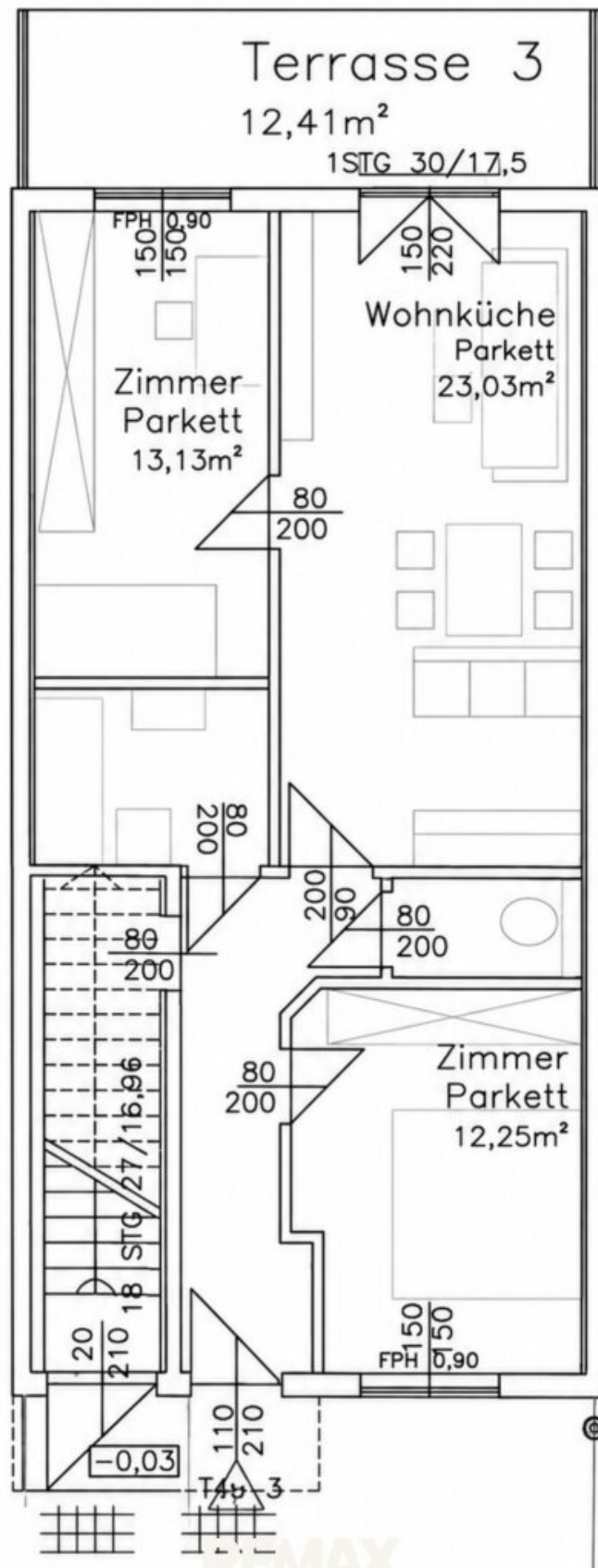


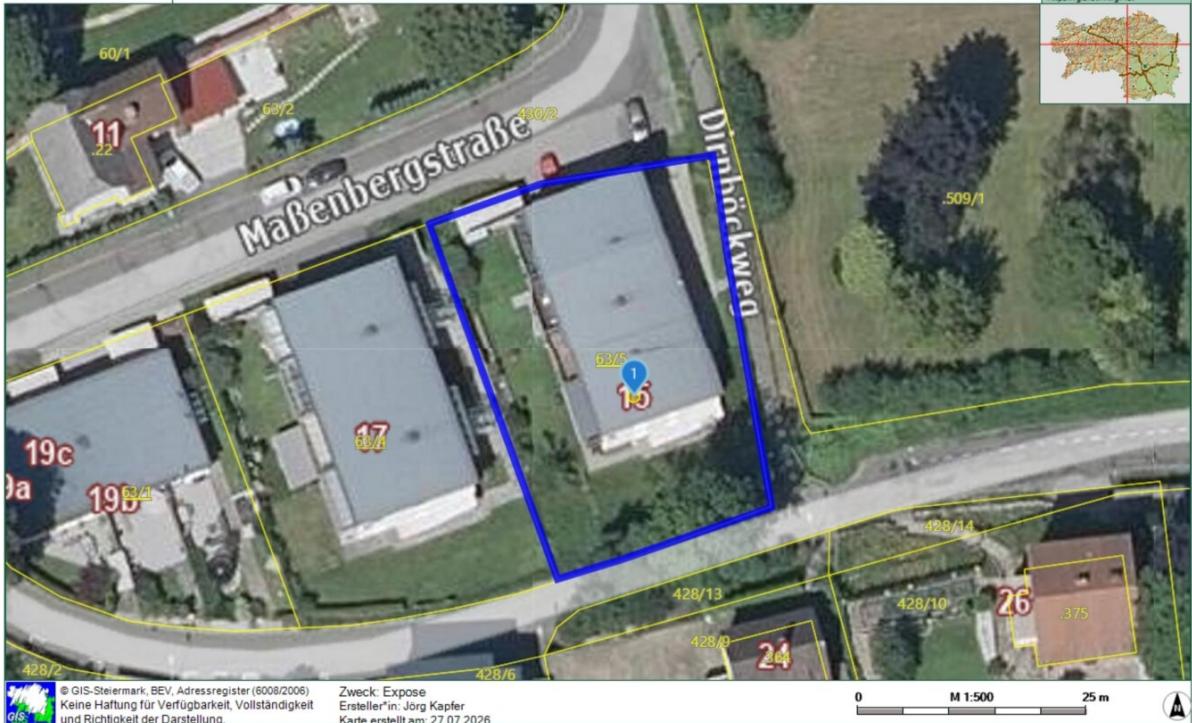












© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 27.07.2026

REMAX



© 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 1:1.000 50 m



REMAX

- 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)

Hochwasserrisikozonierung



Suche: massenbergstraße 15, 8700
📍 Adresse

Maßstab: 1 : 5 730

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

Druckdatum: 27.7.2026

<https://hora.gv.at>

REMAX



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