# REIHENHAUS I GARTEN 381m² MIT KLEINEM GARTENTEICH I 2 BADEZIMMER I ÜBERDACHTER UNTERSTAND I PELLETSHEIZUNG I PROJEKT WOHNEN



**Objektnummer: 38504**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Barbaraweg 28 |
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8700 Leoben |
| **Baujahr:** | 1939 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 82,80 m² |
| **Nutzfläche:** | 82,80 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Garten:** | 381,00 m² |
| **Keller:** | 42,09 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 108,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,61 |
| **Kaufpreis:** | 149.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 145,28 € |
| **USt.:** | 14,53 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sinan Bajramovic**

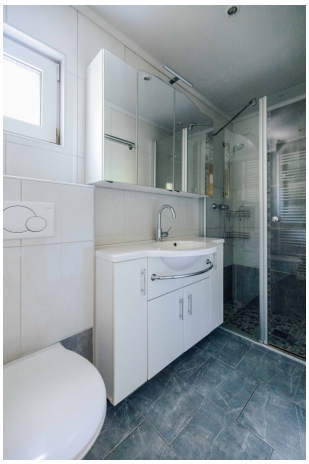










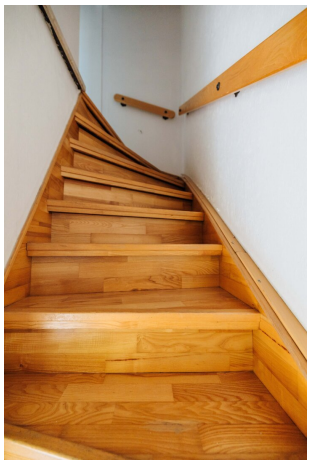






























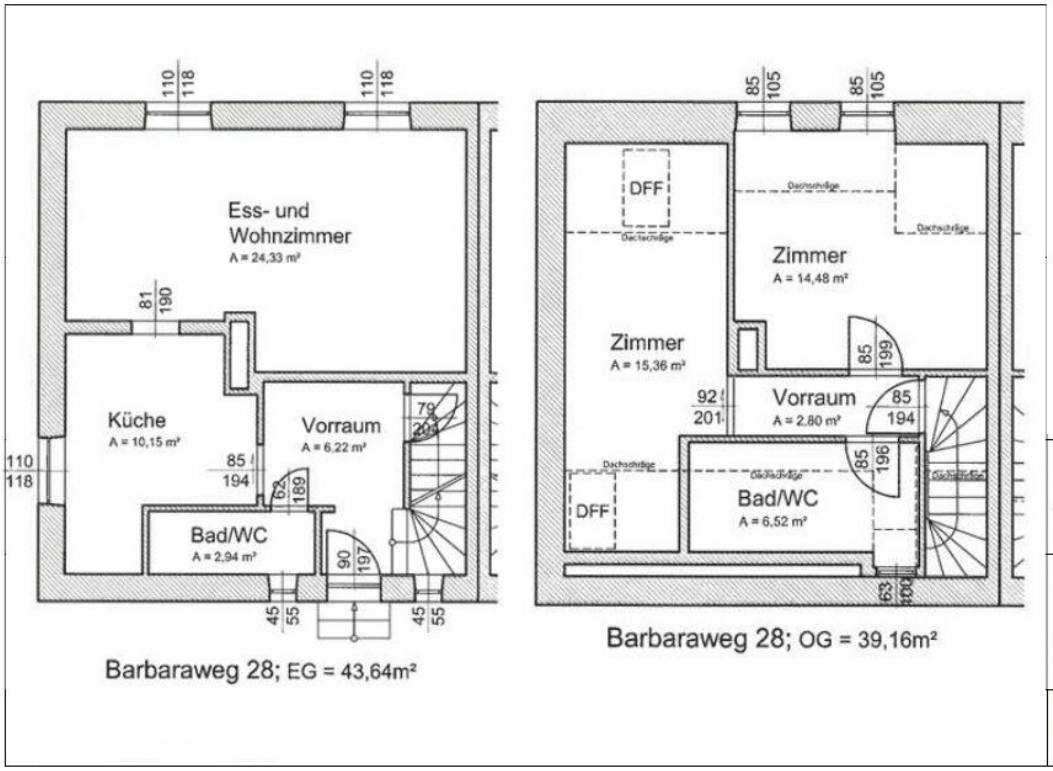






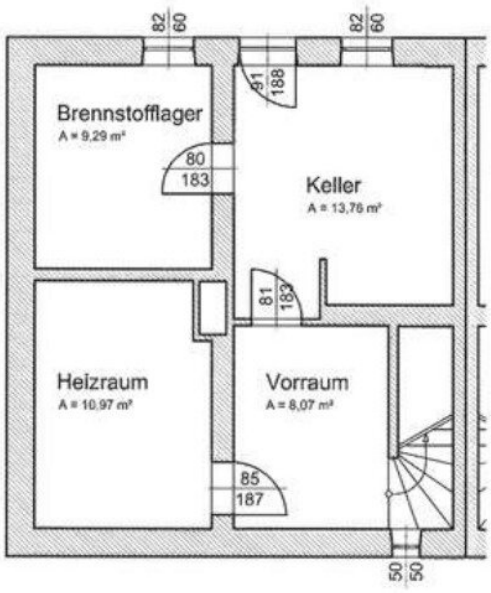




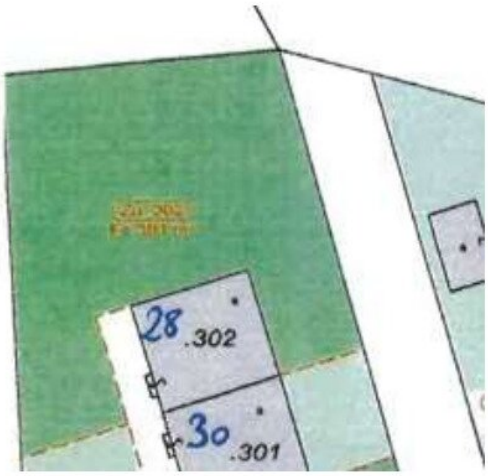



| | |
|---|---|
| Flächen: | |
| Wohnfläche: | 82,80 m² |
| Loggia: | 0 m² |
| Gesamtnutzfläche: | 82,80 m² |
| Balkon: | 0 m² |
| Terrasse: | 0 m² |
| Garten: | 381,00 m² |
| Veranda: | 0 m² |

Planangaben ohne Gewähr, Naturmaße nehmen!




Barbaraweg 28; KG = 42,09m²




| Flächen: | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 82,80 m² |
| Loggia: | 0 m² |
| Gesamtnutzfläche: | 82,80 m² |

| | |
|---|---|
| Balkon: | 0 m² |
| Terrasse: | 0 m² |
| Garten: | 381,00 m² |
| Veranda: | 0 m² |

Planangaben ohne Gewähr, Naturmaße nehmen!

# Objektbeschreibung

**Ankommen, durchatmen, zuhause sein – Reihenhaus mit großem Garten, Vollkeller & Pelletsheizung in Leoben**

- **Familienfreundliche Wohnlage in 8700 Leoben – Barbaraweg 28**

  Ruhiges, gepflegtes Umfeld mit guter Erreichbarkeit: Ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch kurze Wege in die Stadt schätzen.

- **Wohnfläche 82,80 m² auf zwei Ebenen + Vollkeller (42,09 m²)**

  Das Reihenhaus gliedert sich in Erdgeschoss und 1. Stock und wird durch einen großen Keller ergänzt – perfekt für Stauraum, Hobby oder Werkstatt.

- **3 Zimmer – durchdachte Aufteilung für Familie, Paar oder Homeoffice**

  Im Obergeschoss stehen zwei getrennt begehbare Zimmer zur Verfügung z. B. Schlafen/Kinderzimmer/Büro, ergänzt durch den großzügigen Wohnbereich im Erdgeschoss.

- **Zwei Badezimmer – jeweils mit WC, Dusche, Waschbecken & Fenster**

  Ein echter Komfortfaktor: Bad 1 im Erdgeschoss, Bad 2 im 1. Stock – beide mit Tageslichtfenster. Praktisch im Alltag, besonders für Familien oder Gäste.

- **Großzügiger Ess-/Wohnbereich – Platz für gemeinsames Leben**

  Der Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großen Esstisch – ideal für Familienzeit und Gäste.

- **Küche frei planbar – gestalten Sie Ihre Traumküche**

  Da keine Küche vorhanden ist, können Sie Ihre Küche nach Ihren Vorstellungen planen: Stil, Geräte, Stauraum und Layout – ohne Kompromisse.

- **381 m² Garten mit kleinem Gartenteich + großer Vorplatz & überdachter Unterstand**

  Vor dem Haus befindet sich ein großer Vorplatz sowie ein überdachter Gartenunterstand. Die Gartenfläche von 381 m² lädt zum Entspannen, Gärtnern und

Spielen ein – inklusive kleinem Gartenteich als besonderes Detail.

Dieses charmante Reihenhaus in Barbaraweg 28, 8700 Leoben bietet die perfekte Mischung aus gemütlichem Wohnen, viel Stauraum und einem Garten, der richtig Freude macht. Mit einer Wohnfläche von 82,80 m² erstreckt sich das Haus über Erdgeschoss und ersten Stock und wird durch einen großzügigen Vollkeller mit zweiundvierzig Komma null neun Quadratmetern ergänzt.

Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus über einen Vorraum, der genügend Platz für Garderobe und Ankommen bietet. Gleich anschließend befindet sich das erste Badezimmer, ausgestattet mit WC, Dusche, Waschbecken und Fenster – ein großer Vorteil für Tageslicht und Belüftung. Danach gelangen Sie in den Küchenbereich: Da keine Küche vorhanden ist, haben Sie hier die ideale Möglichkeit, Ihre Traumküche ganz nach eigenem Geschmack zu planen und einzubauen. Der anschließende großzügige Ess- und Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für gemeinsames Leben, gemütliche Abende und ein schönes Zuhausegefühl.

Über die Treppe erreichen Sie den 1. Stock. Hier erwartet Sie das zweite Badezimmer, ebenfalls mit WC, Dusche, Waschbecken und Fenster – besonders praktisch, wenn mehrere Personen im Haushalt leben. Zusätzlich befinden sich im Obergeschoss zwei getrennt begehbare Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro/Homeoffice genutzt werden können.

Ein echtes Plus ist der Vollkeller: Insgesamt stehen vier Kellerräume zur Verfügung. Einer davon ist der Heizraum mit einer Pelletsheizung, über die auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt. In einem weiteren Kellerraum befindet sich ein Waschmaschinenanschluss mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner – ideal für eine praktische Hauswirtschaftslösung.

Draußen wartet der Garten: Vor dem Haus liegt ein großer Vorplatz, dazu ein überdachter Gartenunterstand. Die Gartenfläche mit 381 m² bietet viel Raum, um den grünen Daumen auszuleben, Spiel- und Relaxbereiche zu schaffen oder einfach die Natur zu genießen. Ein kleiner Gartenteich rundet das Gartenidyll stimmig ab.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <525m
Apotheke <700m
Krankenhaus <300m

**Kinder & Schulen**
Schule <475m
Kindergarten <400m
Universität <500m
Höhere Schule <450m

**Nahversorgung**
Supermarkt <550m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <875m

**Sonstige**
Bank <650m
Geldautomat <650m
Post <725m
Polizei <575m

**Verkehr**
Bus <350m
Autobahnanschluss <3.075m
Bahnhof <625m
Flughafen <9.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap