

**Wohnen wie im eigenen Haus – 170 m² Wohnraum mit 506
m² Eigengrund, Garage & Sommerhaus | hochwertig
saniert & sofort bezugsfertig**



Objektnummer: 961/36304

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1915
Nutzfläche:	170,00 m²
Zimmer:	4
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	F 222,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,38
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Letonja

s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439
H +43 664 8385998

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

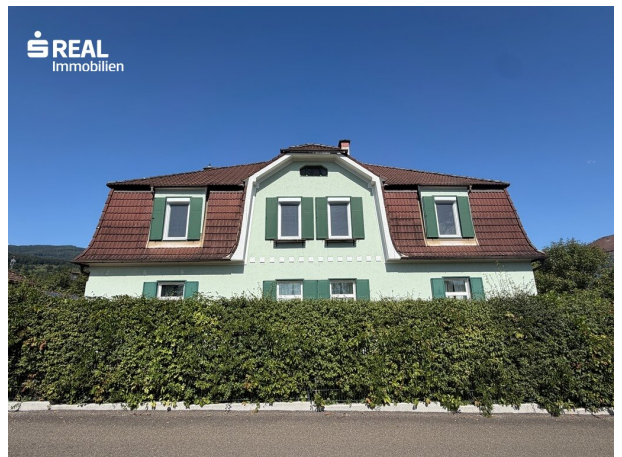
S REAL
Immobilien

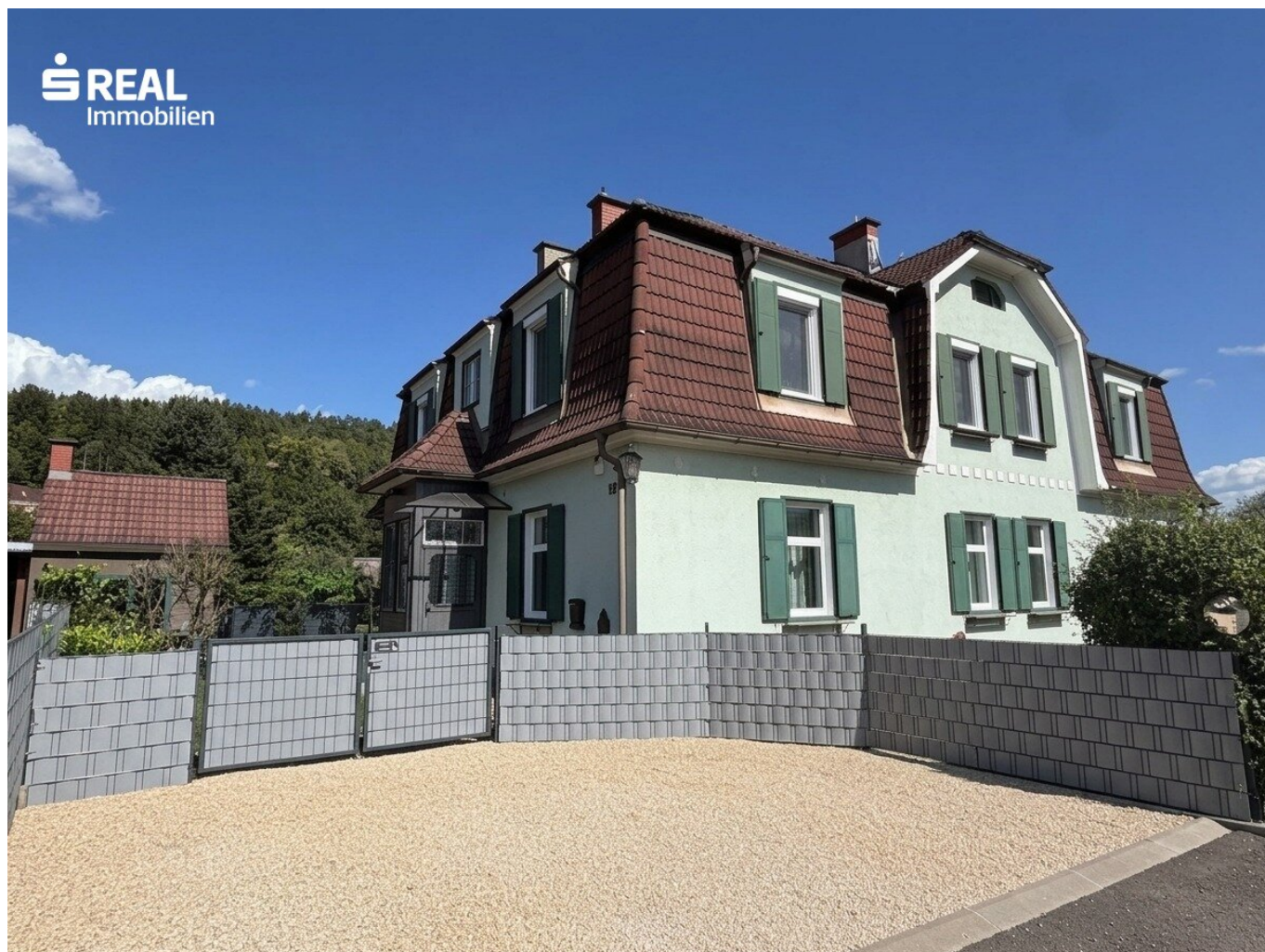


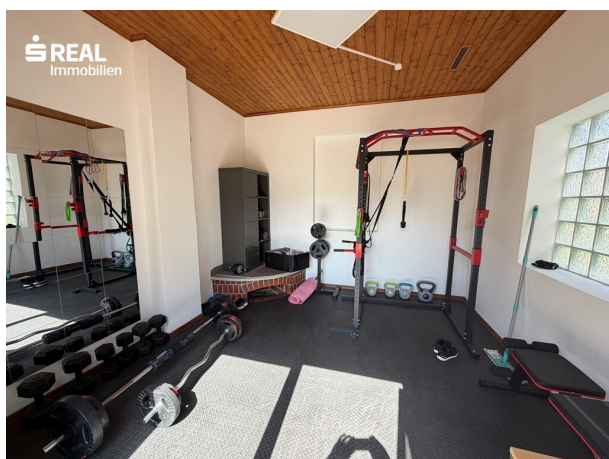
S REAL
Immobilien



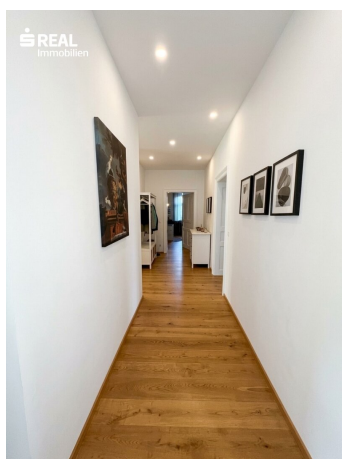
S REAL
Immobilien

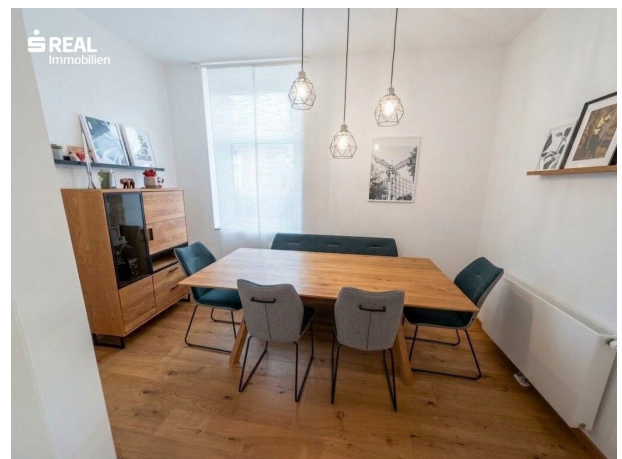


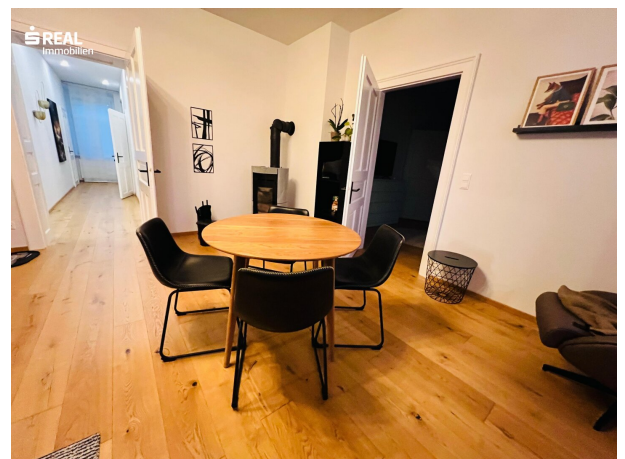


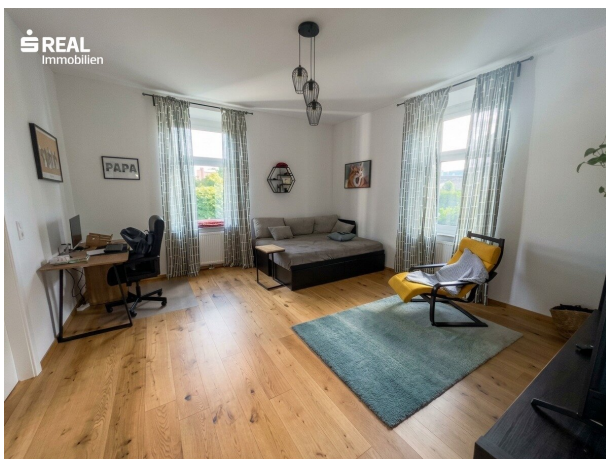


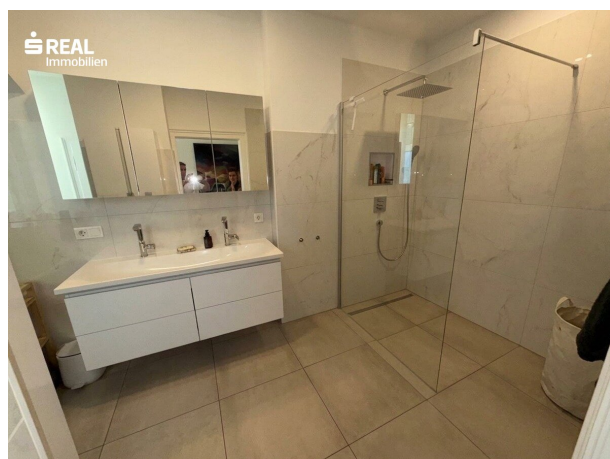


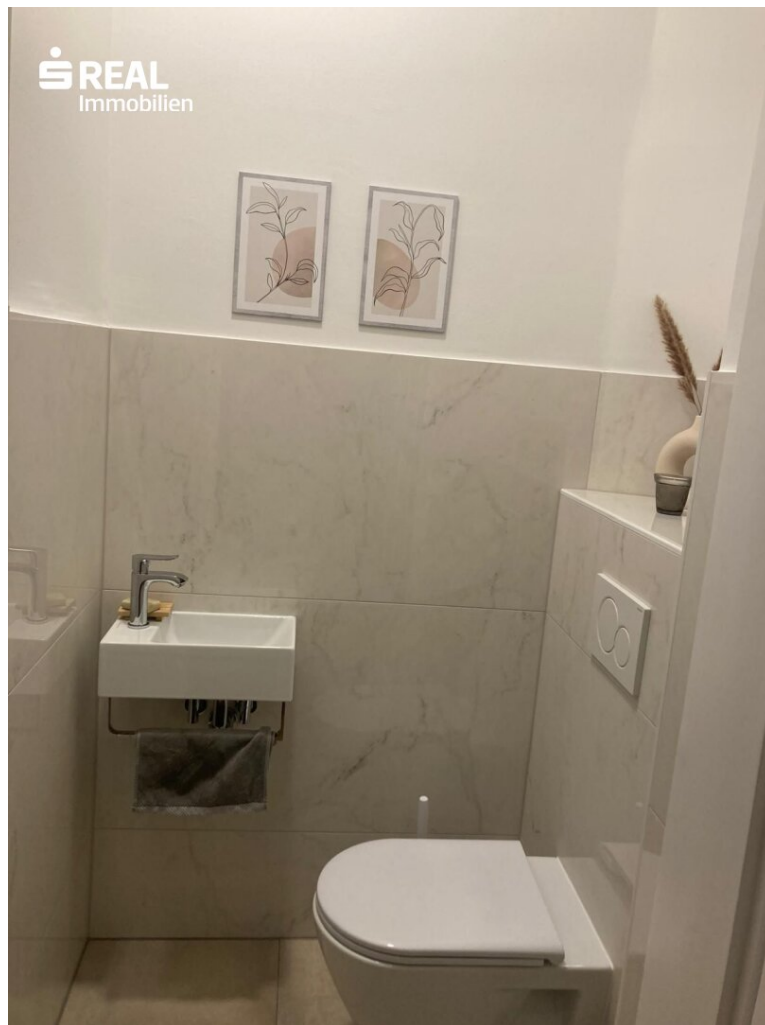






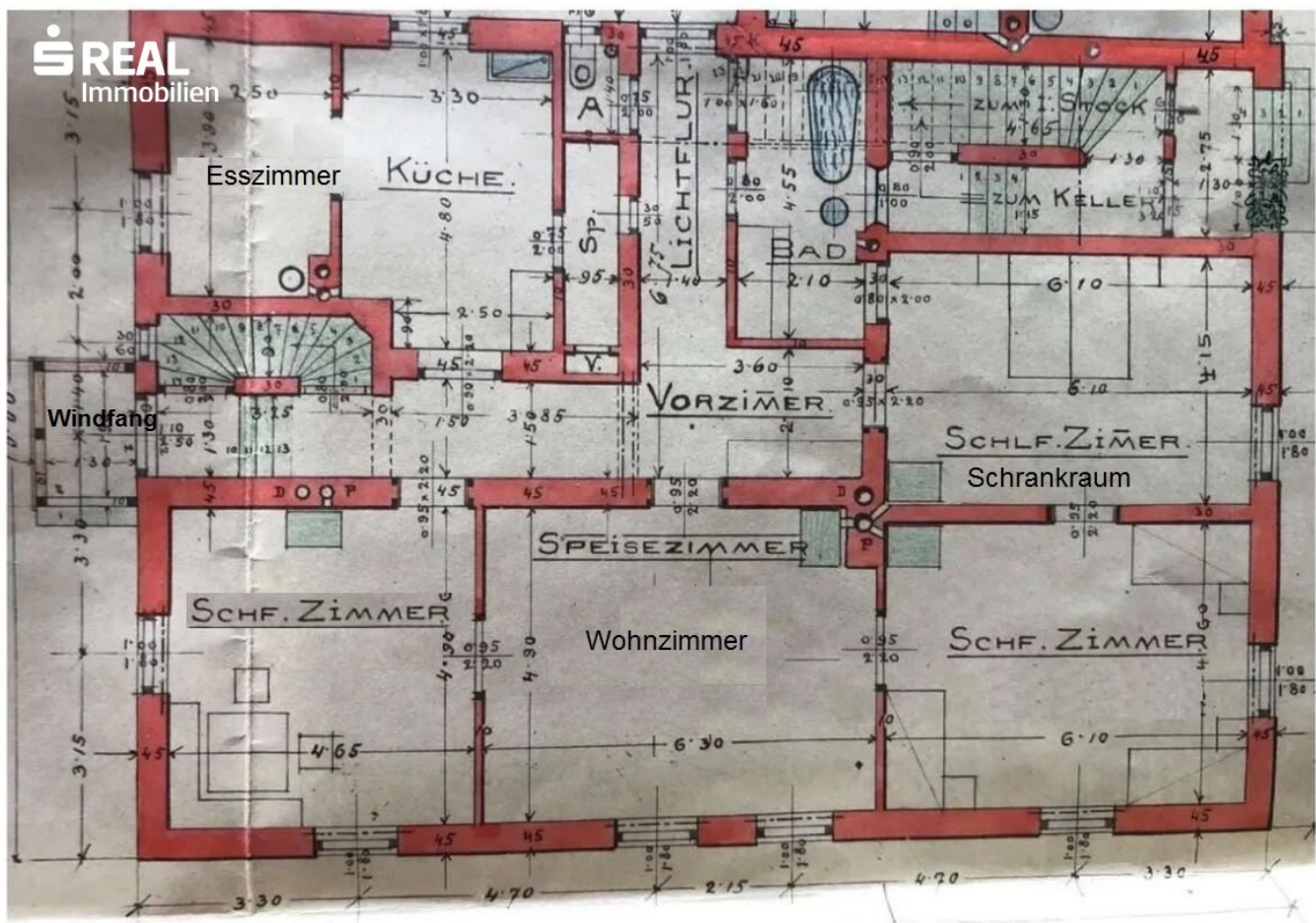


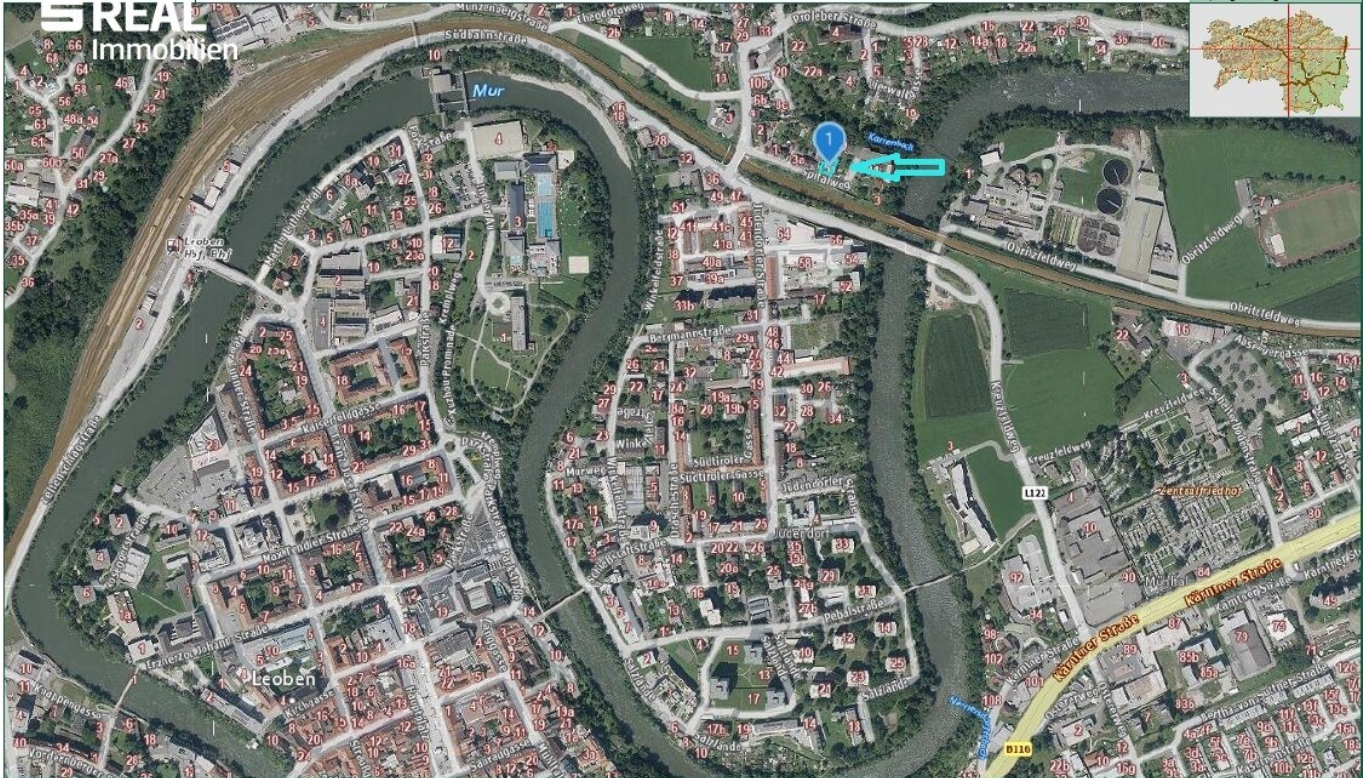










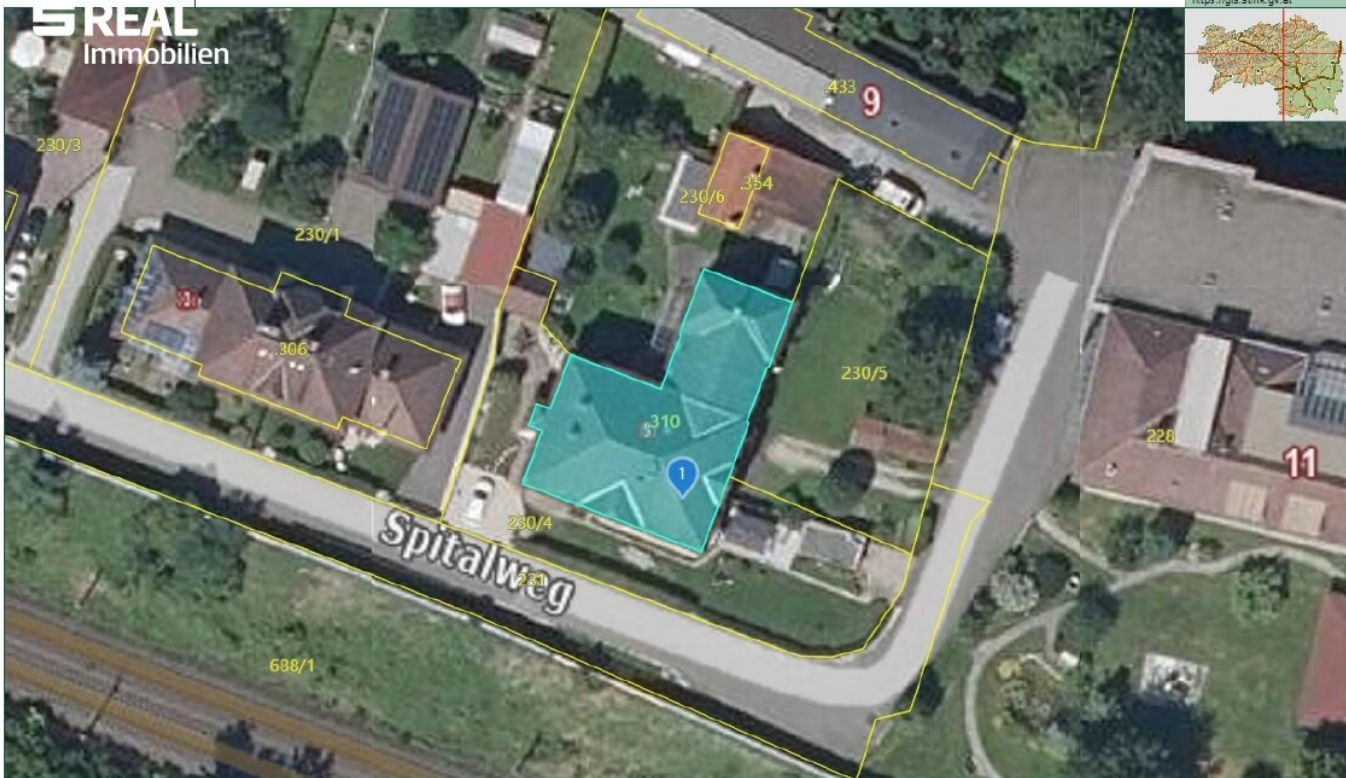
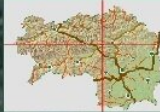


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

0 M 1:7.500 350 m





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

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

0 M 1:500 25 m





Objektbeschreibung

961/36304

Großzügiges Wohnen mit eigenem Garten

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung in attraktiver Lage von **Leoben** vereint die Vorzüge einer großzügigen Wohnung mit dem **Wohngefühl eines eigenen Hauses**.

Mit **170,24 m² Wohnfläche**, einem **eigenen separaten Eingang** und rund **506 m² Eigengrund zur alleinigen Nutzung** bietet die Immobilie viel Platz, Privatsphäre und Freiraum.

Ein weiterer Pluspunkt ist der rund **48,10 m² große Keller**, der direkt von der Wohnung aus erreichbar und dieser Einheit zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht.

Eine **Garage, eine überdachte Terrasse** sowie ein **Sommerhaus mit Fitnessraum, Parkplätze bei der Einfahrt und vor der Garage** ergänzen das außergewöhnliche Angebot.

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung wurde **umfassend und hochwertig saniert** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, bezugsfertigen Zustand.

Einziehen, wohlfühlen und den eigenen Garten genießen – ohne aufwendige Renovierungsarbeiten.

Großzügige Raumaufteilung mit 5 Zimmer (3 Schlafzimmer)

Die großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Käufer, die das Raumangebot eines Hauses schätzen.

Die Wohnung verfügt über:

- **3 Schlafzimmer**
- großzügiges Wohnzimmer mit **Kaminofen**
- hochwertige, geräumige Küche mit **Essbereich**

- praktische **Speisekammer**
- Badezimmer mit **Badewanne und Walk-In Dusche**
- separates WC
- **eigener separater Eingang mit Winfang**

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs. Der Kaminofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und bietet zusätzlich eine angenehme Wärmequelle in der kühleren Jahreszeit.

Hochwertig saniert und gepflegt

Die Wohnung wurde umfassend saniert und befindet sich heute in einem **sehr gepflegten und bezugsfertigen Zustand**.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem **sämtliche Elektro- und Wasserleitungen erneuert**. Die Decken wurden abgehängt und gedämmt.

Echtholzparkett, moderne Fliesen und eine hochwertige Ausstattung verleihen den Räumen einen zeitgemäßen und zugleich wohnlichen Charakter.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gastherme in Kombination mit Fußbodenheizung und Radiatoren**. Zusätzlich steht im Wohnzimmer der Kaminofen zur Verfügung.

48,10 m² Keller direkt von der Wohnung erreichbar

Besonders praktisch ist der großzügige Kellerbereich mit rund **48,10 m²**, der **direkt von der Wohnung aus zugänglich** ist.

Der ausschließlich dieser Einheit zur Verfügung stehende Bereich schafft wertvollen zusätzlichen Stauraum und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – etwa für **Hobby, Werkstatt, Lagerung, Vorräte oder persönliche Gegenstände**.

506 m² Eigengrund mit Garten, Terrasse und Sommerhaus

Eine der größten Besonderheiten dieser Immobilie ist der rund **506 m² große Eigengrund** zur

alleinigen Nutzung.

Das Grundstück wurde **vollständig neu eingezäunt** und bietet einen privaten Außenbereich, der sich ideal für Erholung, Garten, Freizeit und geselliges Beisammensein eignet.

Zur Außenfläche gehören:

- **überdachte Terrasse**
- **Garage**
- **Nebengebäude mit Fitnessraum**
- **Parkflächen**
- **großzügige private Garten- und Freiflächen**

Damit entsteht ein Wohngefühl, das man bei einer klassischen Eigentumswohnung nur selten findet.

Gute Lage mit kurzen Wegen

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage von **Leoben** und bietet eine gute Kombination aus Infrastruktur, Erreichbarkeit und Naturnähe.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sowie öffentliche Verkehrsmittel und Naherholungsgebiete sind bequem zu Fuß erreichbar:

- **ca. 3 Gehminuten zum SPAR**
- **ca. 5 Gehminuten zum Wald**
- **ca. 10 Gehminuten zum Bahnhof**

- **ca. 15 Gehminuten zum Hauptplatz von Leoben**

So lassen sich die Vorteile einer guten städtischen Infrastruktur mit einem **privaten Garten** und der **unmittelbaren Nähe zur Natur** verbinden.

Die wichtigsten Eckdaten

- **170,24 m² Wohnfläche**
- **ca. 506 m² Eigengrund im Alleineigentum**
- **48,10 m² Keller**, direkt von der Wohnung erreichbar
- **eigener separater Eingang**
- Erdgeschoss
- **5 Zimmer (3 Schlafzimmer)**
- **großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen**
- **hochwertige Küche mit Essbereich**
- Speisekammer
- **Badezimmer mit Badewanne und barrierefreier Dusche**
- separates WC
- **überdachte Terrasse**

- **Garage**
- **Sommerhaus mit Fitnessraum**
- vollständig neu eingezäunter Eigengrund
- Fußbodenheizung und Radiatoren
- Gastherme
- Kaminofen
- Echtholzparkett
- moderne Fliesen
- Elektro- und Wasserleitungen erneuert
- abgehängte und gedämmte Decken
- umfassend und hochwertig saniert
- sehr gepflegter, bezugsfertiger Zustand

Ein seltenes Gesamtpaket in Leoben

Großzügige Wohnfläche, eigener Eingang, privater Garten, Terrasse, Garage, Fitnessraum und zusätzlicher Keller: Diese Kombination macht die Immobilie zu einem besonderen Angebot.



Wer das großzügige Wohngefühl eines Hauses mit den Vorteilen von **Wohnungseigentum** verbinden möchte, findet hier eine außergewöhnliche Alternative zum klassischen Einfamilienhaus.

Die Immobilie bietet viel Platz für die Familie, attraktive private Außenflächen und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – und das in einer Lage, in der **Stadt, Infrastruktur und Natur nur wenige Gehminuten entfernt** liegen.

Zum Verkauf stehen die Eigentumswohnung sowie der zugehörige Eigengrund zur alleinigen Nutzung.

Wenn wir ihr Interesse an der angebotenen Immobilie geweckt haben bitte ich um Kontaktaufnahme mit Angabe ihrer Daten (Name, Adresse, Ort, PLZ, Telefonnummer, und Mailadresse) per Mail unter markus.letonja@sreal.at

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

HWB: 222,1 kWh/m²a

Kaufpreis: € 429.000,-

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m



Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.