

## **"Ankommen und Wohlfühlen - Eigentumswohnung mit Charme"**



Balkon

**Objektnummer: 3819\_184**

**Eine Immobilie von RE/MAX Tradition**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Baujahr:</b>	ca. 1880
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Christine Wolfinger**

RE/MAX Tradition  
Waasenplatz 1  
8700 Leoben

H +436644707223

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







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet Ihnen eine ideale Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, großem Balkon und praktischem Carport direkt vor der Tür in einer beliebten Wohngegend mit kurzen Wegen ins Stadtzentrum und idealer Verkehrsanbindung.

LINK virtueller Rundgang: <https://tour.ogulo.com/OA8q>

? Nahversorgung:

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung oder sind schnell erreichbar – ebenso wie das Leobener Stadtzentrum mit weiteren Fachgeschäften und Gastronomie.

? Schulen & Bildungseinrichtungen:

- Kindergarten, Volksschule und Mittelschule direkt im Stadtgebiet
- Höhere Schulen (HTL, Gymnasien, HLW etc.) in kurzer Entfernung
- Die renommierte Montanuniversität Leoben ist fußläufig erreichbar

? Verkehr & Anbindung:

- Nur wenige Minuten zur Autobahn A9 (Knoten St. Michael)
- Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe mit direkter Anbindung ins Stadtzentrum und Umland
- Bahnhof Leoben in kurzer Entfernung – schnelle Verbindungen nach Graz, Bruck/Mur, Wien usw.

? Gesundheitsversorgung:

- LKH Hochsteiermark – Standort Leoben bietet umfassende medizinische Betreuung
- Diverse Fachärzte, Hausärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung

? Freizeit & Natur:

- Spazierwege und Radstrecken entlang der Mur
- Nahegelegene Parks und Grünanlagen wie der Peter-Tunner-Park
- Sporteinrichtungen, Fitnessstudios, das Schwimmbad „Asia Spa Leoben“ sowie kulturelle Angebote (Kino, Theater, Museen) runden das Freizeitangebot ab

? Arbeits- & Wirtschaftsstandort:

In und rund um Leoben befinden sich zahlreiche namhafte Unternehmen und Arbeitgeber, wie z. B.:

- voestalpine Stahl Donawitz
  - AT&S (Advanced Technologies)
  - RHI Magnesita
  - Knapp Systemintegration
  - Montanuniversität Leoben als international tätiger Forschungs- und Bildungsstandort
- ...um nur einige zu nennen

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Adresse, eine E-Mail-Adresse und eine Telefonnummer enthalten.

? Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort!  
Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed51.0  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwä C  
rmebedarf:  
Faktor Gesamt 0.98  
energieeffizien  
z:  
Klasse Faktor B  
Gesamtenergi  
eeffizienz: