

**"Ihr neuer Wohn(t)raum in Zentrumsnähe - 4 Zimmer & Loggia zum Wohlfühlen"**



Ansicht

**Objektnummer: 3819\_191**

**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. 1978
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

### **Wolfgang Wilding**

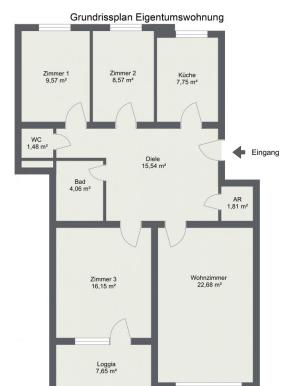
RE/MAX Tradition  
Waasenplatz 1  
8700 Leoben

H +436643951740

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







# Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre Raumauflistung, eine sonnige Loggia mit rund 7,65 m<sup>2</sup> sowie die zentrale Lage guter Infrastruktur. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier wohnen Sie praktisch, angenehm und gut angebunden!

?Eckdaten zur Wohnung:

- \* Wohnfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>
- \* Zimmer: 3 (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer)
- \* Küche: separat
- \* Badezimmer & separates WC
- \* Loggia: ca. 7,65 m<sup>2</sup>
- \* Stockwerk: 1 OG
- \* Zubehör: 1 Kellerabteil, 1 Autoabstellplatz

Preisinformation:

Kaufpreis: € 149.000,00

abzüglich Darlehen\*: - € 906,17

Barkaufpreis: € 148.093,83

\*) Sanierungsdarlehen Lift: Stand per 31.05.2025 - € 906,17 - Restlaufzeit bis 30.09.2027)  
Das Darlehen kann zu jedem Monatsletzten getilgt werden.

Lage & Umgebung:

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Apotheken, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe.

- \* Nur wenige Minuten ins Stadtzentrum
- \* Montanuniversität Leoben bequem erreichbar
- \* Bahnhof Leoben ca. 5 Minuten entfernt
- \* Schnelle Anbindung an die S6 und A9 (Knoten St. Michael)
- \* Bushaltestelle wenige Schritte entfernt

Top-Arbeitgeber in der Region Leoben:

Die Region Leoben ist wirtschaftlich stark aufgestellt – wichtige Arbeitgeber sind unter anderem:

- \* Voestalpine Stahl Donawitz GmbH
- \* AT&S – Austria Technologie & Systemtechnik AG (Leiterplattenproduktion)
- \* RHI Magnesita (Feuerfesttechnologie, Weltmarktführer)
- \* Montanuniversität Leoben – Forschung, Lehre & Innovation
- \* Knapp Systemintegration GmbH (Logistik & Automatisierung)
- \* Mayr Melnhof Holz
- \* LKH Hochsteiermark – Standort Leoben (größtes Krankenhaus der Region)
- \* Handels-, Logistik- und Dienstleistungsbetriebe in Niklasdorf, Trofaiach und im Gewerbepark Leoben

#### Bildung & Freizeit:

- \* Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, Gymnasien (BRG, HLW, HAK)
- \* Vielfältiges Freizeitangebot mit Asia Spa Leoben, Stadtpark, Kunsthalle
- \* Sporteinrichtungen, Radwege, Murpromenade – alles in der Nähe

#### Fazit:

Diese Wohnung vereint komfortables Wohnen, beste Infrastruktur und ein starkes wirtschaftliches Umfeld in einer der lebenswertesten Städte der Obersteiermark.

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 für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwär 85.7 kWh

mebedarf/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H C

eizwärme

bedarf:

Faktor G 1.21

esamten

ergieeffizi

enz:

Klasse C

Faktor G

esamten

ergieeffizi  
enz: