



#0005002072

## TOP-WOHNLAGE! FERTIG GEPLANTES PROJEKT IN LEOBEN/ZENTRUM

8700 Leoben



Kaufpreis: 1.950.000,00 €

Nutzfläche: 2.104,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Walter Höfer  
Prokurist  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
walter.hoefer@rlbstmk.at  
+43 5 0460 - 171





## BESCHREIBUNG

### Das Projekt

Das Grundstück befindet sich laut Flächenwidmungsplan (Digitaler Atlas Steiermark) im Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,5.

Die Grundstücksgröße umfasst 2.025 m<sup>2</sup>.

Im Projekt geplant sind

32 Wohneinheiten

Erdgeschoss 7 Wohneinheiten, Nutzfläche von 427,50 m<sup>2</sup>

1.Obergeschoss 10 Wohneinheiten, Nutzfläche 591,10 m<sup>2</sup>

2.Obergeschoss 8 Wohneinheiten, Nutzfläche 505,10m<sup>2</sup>

3.Obergeschoss 5 Wohneinheiten, Nutzfläche 375,60 m<sup>2</sup>

4.Obergeschoss 2 Wohneinheiten, Nutzfläche 205,20 m<sup>2</sup>

27 Tiefgaragenplätze

5 Freiparkplätze

43 Fahrrad-Abstellplätze

Spielplatz: mindestens 160m<sup>2</sup>

### Ist-Zustand

Das Bestandsgebäude ist bis zum 31.12.2025 vermietet (Fitness-Studio). Miete monatlich bis 31.12.2023 EUR 3.200,--/Monat, ab dem 01.01.2024 EUR 3.700,--/Monat.

Nach dem Mietende ist geplant den derzeitigen Bestand abzutragen und eine geförderte Assanierung durchzuführen.

Sehr gerne übermitteln wir Ihnen unsere umfangreichen Verkaufsunterlagen inkl. Entwurfsmappe und freuen uns auf Ihre Anfrage.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 2.104 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 2.025 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	11.02.2022
Gültig bis	10.02.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	254,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	1,77
fGEE Klasse	 <b>D</b>

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.950.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	1.950.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarif Vertragserrichter
--------------------	--------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### Lagebeschreibung und Verkehrsanbindung

Das Grundstück mit dem Altbestand befindet sich im Zentrum von Leoben, fussläufig ist der Hauptplatz in ca.5 Minuten erreichbar.

Die innerstädtische Wohnlage kann als ruhig und angenehm bezeichnet werden - der angrenzenden Fuß- und Radweg lassen diesbezüglich keine Wünsche offen.

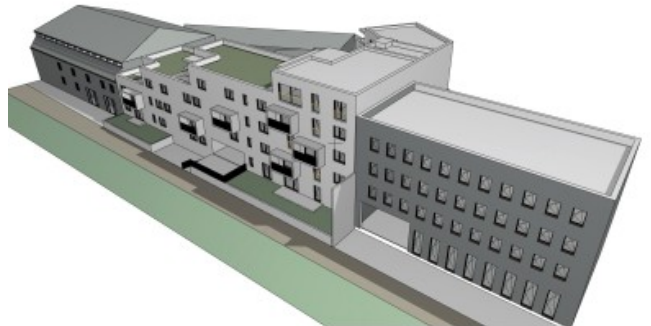
Die direkt vorbeifließende Mur sorgt für ein herrliches, urlaubsähnliches Wohngefühl.

Sämtliche Nahversorger und für das tägliche Leben notwendige Dienstleister befinden sich selbstverständlich in unmittelbarer Nähe.

Die Autobahnanschlussstelle auf die S6 Semmering-Schnellstraße ist in ca. 3,5 km Entfernung.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[FläWi](#)

[Kataster](#)

[Luftbild](#)

