



#0005002655

## 4-Zimmer-Traumwohnung mit Garten

8435 Leitring



Kaufpreis: 314.000,00 €

Wohnfläche: 88,15 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Josef Schmölzer  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
josef.schmoelzer@rlbstmk.at  
+43 664 855 02 21  
+43 3457 4077 - 288





## BESCHREIBUNG

Helle Barrierefreie Traumwohnung mit Garten in Leitring steht zum Verkauf.  
4 Zimmer, Carport, Parkplatz, großzügiger Garten in toller Wohngegend.  
Besichtigen lohnt sich!!

Auf rd. 88 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche finden Sie diese neuwertige 4-Zimmer Wohnung.  
Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines im Jahr 2017 erbauten Mehrparteienhauses.  
Ein barrierefreier Zugang und der eigene Eingangsbereich vermitteln Einfamilienhaus-Charakter.

3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Küche mit Essbereich, Speis, Wohnzimmer,  
Vorraum bietet diese tolle Wohnung.

Zusätzlich erwartet Sie ein rd. 130 m<sup>2</sup> großer eingezäunter zur Wohnung gehörender Garten mit  
Gartenschuppen und zwei befestigten Terrassen.

Ein Carport sowie ein PKW Abstellplatz sind im Kaufpreis inkludiert.

Beheizt wird mittels Fernwärme.

Ruhige und sonnige Lage in Verbindung mit bestem Wohnkomfort mit unmittelbarer perfekter  
Infrastruktur überzeugen!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                 |  |
|-----------------|--|
| Objektkategorie | Apartment-Wohnung,<br>Erdgeschosswohnung |
| Nutzung         | Wohnen                                   |
| Vermarktungsart | Kauf                                     |
| Eigentumsform   | Wohnungseigentum                         |
| Baujahr         | 2017                                     |
| Baustatus       | Abgeschlossen                            |
| Heizung         | Fernwärme:<br>Fernwärme                  |
| Stellplätze     | Freiplatz, Carport                       |

### FLÄCHEN

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Wohnfläche      | ca. 88 m <sup>2</sup> |
| Terrassenfläche | 12,60 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche    | 127,00 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 12.07.2015  |
| Gültig bis                       | 11.07.2025  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 39,00   |
| HWB Klasse                       |  B |
| fGEE Wert                        | 0,72  |
| fGEE Klasse                      |  A |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 1 |
| Schlafzimmer       | 3 |
| Terrassen          | 1 |

### MERKMALE

|        |            |                   |             |
|--------|------------|-------------------|-------------|
| Gebiet | Wohngebiet | Räume und Flächen | Abstellraum |
|--------|------------|-------------------|-------------|



|                     |   |                      |   |
|---------------------|---|----------------------|---|
| Sonderausstattung   | Barrierefrei, Rolladen                      | Zustand              | Gut   |
| Alterskategorie     | Neubau                                      | Erschließung         | Ortsüblicherschlossen                                   |
| Anschlüsse          | Internetanschluss, TV /<br>Fernsehanschluss | Fußboden             | Fliese, Parkett   |
| Bauart              | Ziegel-Massivbauweise                       | Möblierung           | Teilmöbliert  |
| Keller              | Nicht unterkellert                          | Sanitäreinrichtungen | Duschkabine,<br>Badewanne,<br>Badezimmerfenster         |
| Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche,<br>Speisekammer          | Sonstiges            | Geeignet für WG /<br>Wohngemeinschaft,<br>Gartennutzung |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 314.000,00 € |
|-----------|--------------|

### LAUFENDE KOSTEN

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Betriebskosten    | 244,85 € inkl. 10% USt. |
| Reparaturrücklage | 77,36 € inkl. USt.      |

### GESAMTKOSTEN

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 322,21 € inkl. USt. |
| Gesamtkaufpreis   | 314.000,00 €        |
| Kaufprovision     | 3% zzgl. 20% USt.   |

### NEBENKOSTEN

| Vertragserrichtung  | lt. Tarif des<br>Vertragserrichters |
|---------------------|-------------------------------------|
| Grunderwerbsteuer   | 3,5%                                |
| Grundbucheintragung | 1,1%                                |

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Stand Reparaturrücklage    | 29.489,64 € |
| Reparaturrücklage Stichtag | 31.12.2022  |



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

< 500m: Volksschule Leibnitz-Linden

#### Einkauf

< 500m: Friseurbedarf Beate

< 500m: Hofer

#### Sonstiges

< 500m: Hypo Bank Steiermark - Leibnitz

#### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Leibnitz Bahnhofstraße

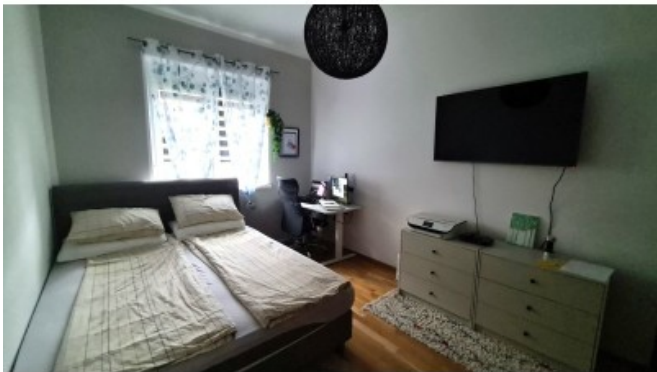
< 1km: Postfiliale 8430 und bank99



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 5](#)

