



#0004006372

Maklerservice & Bewertung

Wohnen über der Nebelgrenze - gemütliche Wohnung in der Kurstadt Bad Leonfelden

4190 Bad Leonfelden



Kaufpreis:

239.000,00 €

Wohnfläche:

79,20 m²

Zimmer:

3

IHR BETREUER



Elke Heinzl

Immobilienmaklerin

Real-Treuhand Immobilien

heinzl@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9590

+43 50 6596 9590





BESCHREIBUNG

Wohnen über der Nebelgrenze!

Die gemütliche Wohnung am Rande der Kurstadt Bad Leonfelden, bietet bei einer Wohnnutzfläche von ca. 79 m² zzgl. Loggia mit ca. 7,63 m² eine großzügige Raumaufteilung und punktet mit einer tollen Aussicht ins Grüne!

Durch die relativ zentrale Lage sind alle Dinge des täglichen Bedarfs sehr gut fußläufig erreichbar, nur wenige Gehminuten ins Zentrum.

Bad Leonfelden bietet mit Nahversorgern, Kindergarten, Schulen, Ärzten, Apotheken uvm. eine sehr gute Infrastruktur und auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Das Gebäude wurde 1983 in Ziegelmassivbauweise errichtet; im Jahr 2015 gab es eine thermische Sanierung (Fenster, Dach, Keller- und obere Geschossdecke, Fassade, Balkone). Zudem wurde 2022 der Balkon neu abgedichtet und gefliest.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG, ohne Lift und ist daher nicht barrierefrei.

Neugierig?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen sich selbst ein Bild!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN


Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Miteigentum & Benutzungsregelung
Baujahr	1983
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 79 m ²
Balkonfläche	ca. 8 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	02.10.2023
Gültig bis	01.10.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	44,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,82
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	239.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	201,31 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	89,86 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	115,84 € inkl. USt.
Heizkosten	94,13 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	57,70 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	558,83 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	239.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

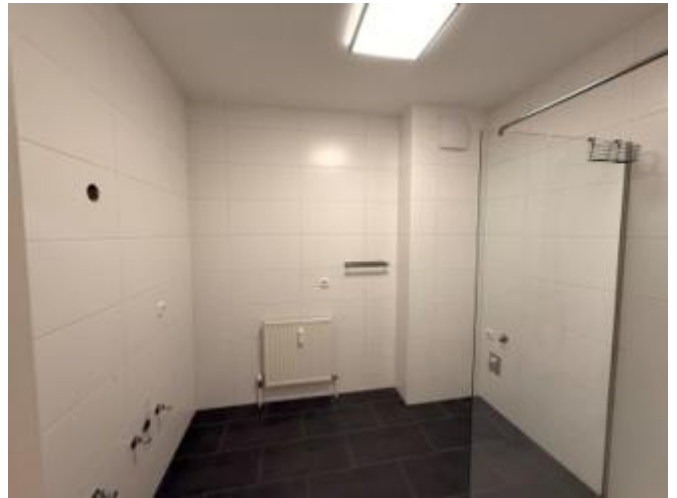
FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	68.519,46 €
Reparaturrücklage Stichtag	29.09.2025



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Lageplan](#)

[Orthofoto](#)

[Flächenwidmung](#)

[BK Vorschreibung](#)

[Energieausweis Broschstraße 3](#)

[Symbolplan](#)

