



#0005003032

## Großzügige Wohnung mit Blick über die Dächer von Leoben

8700 Göss



Kaufpreis: 165.000,00 €

Wohnfläche: 129,11 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Ulrike Borics, BA, AE  
Liegenschaftsbewertung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
ulrike.borics@rlbstmk.at  
+43 664 62 75 676  
+43 5 0460 - 172





## BESCHREIBUNG

Erwerben Sie eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in Göss/Leoben!

Diese helle, sonnige Wohnung befindet sich in einem im Jahre 1970 errichteten Mehrfamilienhaus und verfügt über eine tolle Raumaufteilung, eine südseitige, sonnige Loggia sowie einen Rundumblick über die Stadt Leoben.

Mit einer Wohnfläche von großzügigen 129 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für ihre Familie.

Die hellen Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

### Highlights:

Wohnfläche von über 129 m<sup>2</sup>

Panoramablick über Leoben

Garagenstellplatz inkludiert

Kellerabteil inkludiert

Zentrumsnah und doch Ruhelage

gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahn

Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen

Heizung über Fernwärme (Heizkörper)

Die Wohnung verfügt über fünf Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Ein geräumiges Wohnzimmer bietet viel Platz für die ganze Familie. Die separate Küche bietet ausreichend Fläche zum Kochen und Genießen.

Zur Ausstattung gehören unter anderem Parkettböden, große Fensterflächen, sowie eine Loggia, die einen herrlichen Ausblick über die Umgebung bietet. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

### Raumaufteilung:

Vorraum ca. 8,11 m<sup>2</sup>

WC ca. 1,98 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 1,20 m<sup>2</sup>

Küche ca. 11,48 m<sup>2</sup>

Abstellraum (Küche) ca. 6,74 m<sup>2</sup>



Wohnzimmer ca. 27,86 m<sup>2</sup>

Loggia ca. 9,22 m<sup>2</sup>

Gang ca. 5,16 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 17,02 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 13,65 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 17,52 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 11,93 m<sup>2</sup>

Bad ca. 6,82 m<sup>2</sup>

Die Lage im 7. Stock ermöglicht Ihnen einen atemberaubenden Blick über die Umgebung und sorgt für eine ruhige Atmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungstermin!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1970
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	129,11 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 129 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	9,22 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.10.2023
Gültig bis	09.10.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	38,20
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,98
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	4
Loggien	1

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

Kaufpreis	165.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	250,18 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	116,20 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	10,97 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	------------------------

Sonstige Kosten	157,15 € inkl. USt.
-----------------	---------------------

Heizkosten	200,69 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	735,19 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	165.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

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

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

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	193.820,00 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	01.12.2023
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Leoben, nur 2 Kilometer vom Hauptplatz entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie die Brauerei Gösser uvm. Das Landeskrankenhaus Leoben ist rund 5 Autominuten entfernt.

Leoben wartet mit vielfältigen kulturellen Veranstaltungen auf; auch für Sportbegeisterte gibt es viele Angebote, ein Highlight ist z. B. der Murradweg.

Die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern und öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 500m: Gösserbrau Leoben

< 500m: Cafe-Pizzeria Rainer

### Gesundheit

< 500m: Apotheke in Göss

### Sonstiges

< 500m: BP

### Bildung

< 1km: Volksschule



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 22](#)

[GIS-Luftbild](#)

[googlemaps-Luftbild](#)

