



## Großzügige und helle 4 Zimmer - Wohnung mit Loggia

Dirnböckweg 9, Leoben



In einer der begehrtesten Wohnlagen von Leoben präsentiert sich diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die im 2. Obergeschoss gelegene Wohnung ist bequem über einen Lift erreichbar und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

**Unser Tipp: Eine Wohlfühlwohnung für die ganze Familie!**

**Verfügbar ab:** Nach Vereinbarung

### **Ansprechpartner**

Robert Jungbauer Immobilienservice  
Mürzgasse 5, 8605 Kapfenberg

Herr **Robert Jungbauer** 0664/16 10 168

Frau **Gabriele Kram** 0664/280 38 28



## 🌀 Flächen:

**Wohnfläche:** 106,03 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 4

## 🌀 Ausstattung:

**Anschlüsse:** Wasser, Strom, Kanal,

**Heizung:** Fernwärme, Zentralheizung,

**Lift:** Ja,

**Möbiliar:** Küche,

**Stockwerk:** 2. Stock,

**Zubehör:** Garage, Kellerabteil, Loggia, Terrasse,

## 🌀 Lage:

**Infrastruktur:** Top Wohngegend in Leoben!

Perfekte Infrastruktur trifft auf Zentrumsnähe und naturnahes ...



## 🔗 Kaufpreis: € 197.000,00

Das Sanierungsdarlehen in der Höhe von € 2.268,57 per 31.12.2025 ist im Kaufpreis bereits inkludiert.

Dieses wird in monatlichen Raten in der Höhe von € 70,67 mit den Betriebskosten bezahlt.

Die Darlehen weisen Restlaufzeiten bis zum 1. Januar 2028 sowie bis zum 1. Januar 2034 auf.

Eine vorzeitige Rückzahlung ist zu den angegebenen Stichtagen möglich.

## 🔗 Monatliche Kosten: € 533,45

€	155,33	Betriebskosten zzgl. 10 % Ust.
€	2,05	Betriebskosten Garage zzgl. 20 % Ust.
€	30,69	Verwaltungskosten zzgl. 10 % Ust.
€	112,54	Rücklage
€	178,19	Heizkosten zzgl. 20 % Ust.
€	18,60	10 % USt.
€	36,05	20 % Ust.

## 🔗 Einmalige Nebenkosten:

- 1. Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %  
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 2. Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) ..... 1,1 %
- 3. Kosten der Vertragserrichtung** und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- 4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung** der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- 5. Bei erfolgreicher Vermittlung** 3% Vermittlungshonorar zuzüglich 20% Mehrwertsteuereeee

## 🔗 Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf (HWB) beträgt: 76  
kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. fGEE: 1,28  
**Entsprechende angegebene  
Heizwärmebedarf - Klasse ist: C**



Die oben angeführten Daten in unserem Exposé wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Es kann aber keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Der Interessent hat sich selbst vor Abschluss des Rechtsgeschäftes, durch eigene Besichtigung vom Objekt zu überzeugen.

Angaben von Zahlen können geschätzt oder gerundet sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Für weitere Fragen betreffend des Objektes, sowie für einen Besichtigungstermin, steht Ihnen Herr Jungbauer oder Frau Kram jederzeit gerne zur Verfügung. Wir hoffen Ihnen mit diesem Angebot die Entscheidung für das wunderschöne Objekt etwas erleichtert zu haben und freuen uns auf Ihren Anruf.