



Ruhige, generalsanierte 2-Zimmer Wohnung

Josef-Heißl-Straße 6, Leoben



immobilienservice



Diese lichtdurchflutete, generalsanierte 2 - Zimmer Wohnung befindet sich mitten in Leoben, Richtung Hirschgraben, in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit Lift. Vom Vorraum aus gelangt man in die Küche mit neuem Küchenblock, das neu sanierte Bad mit WC, den Abstellraum und in das großzügige Wohnzimmer. Durch das Wohnzimmer erreicht man die große, südwestseitig ausgerichtete Loggia und das geräumige Schlafzimmer. Die gesamte Wohnung inklusive der Loggia ist hofseitig ausgerichtet und somit ist die Lärmbelastung sehr gering.

Unser Tipp: Tolle, sanierte Startwohnung!

Verfügbar ab: ab sofort

Ansprechpartner

Robert Jungbauer Immobilienservice
Mürzgasse 5, 8605 Kapfenberg

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

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



🔗 Flächen:

Wohnfläche: 51,02m²

Raumaufteilung: Vorraum, Bad mit WC, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

Zimmeranzahl: 2

🔗 Ausstattung:

Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal,

Geschoßanzahl: 1,

Heizung: Fernwärme,

Lift: Ja,

Möbiliar: Bad mit WC, Einbauküche,

Stockwerk: 2. Stock,

Zubehör: Allgemeiner Parkplatz, Kellerabteil, Loggia,

🔗 Lage:

Infrastruktur: Zentrale Lage. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Cineplex in nächster Nähe.



🔸 **Miete: € 115.000,00**

Das künftige Sanierungsdarlehen wird monatlich über die Betriebskosten verrechnet

🔸 **Betriebskosten: €**

🔸 **Monatliche Gesamtbelastung: € 639,49**

€	405,00	Hauptmietzins zzgl. 10 % Ust.
€	17,71	Verwaltungskosten zzgl. 10 % Ust.
€	85,66	Betriebskosten zzgl. 10 % Ust.
€	40,25	Heizkosten zzgl. 20 % Ust.
€	11,76	Liftkosten zzgl. 10 % Ust.
€	17,32	Betriebskosten gem. Anlagen zzgl. 10 % Ust.
€	8,05	20 % Ust.
€	53,74	10 % Ust.

🔸 **Einmalige Nebenkosten:**

€	1.920,00	Kautions
€	264,00	Mietvertrag (inkl. 20% Mwst)
€	1380,00	Provision (inkl. 20% Mwst)

🔸 **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf (HWB) beträgt: 80,3 kWh/m² pro Jahr.

Entsprechende angegebene

Heizwärmebedarf - Klasse ist: C

[Nähere Informationen bei Wikipedia](#)



Die oben angeführten Daten in unserem Expose 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.