

Kunigundenweg 10/8, 8700 Leoben | Wohnung | Objektnummer: 1688/481

# Südostseitige Eckwohnung mit großen Balkon



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

| [j.koenig@geboes.at](mailto:j.koenig@geboes.at)

| [www.geboes.at/](http://www.geboes.at/)

## Südostseitige Eckwohnung mit großen Balkon

### Lage

Der Kunigundenweg 10 liegt im Stadtteil Göss in Leoben. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur sind Nahversorger, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in wenigen Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum von Leoben mit vielen weiteren Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Hauptbahnhof liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt. Die Anbindung an die Schnellstraße S6 sorgt für eine optimale Verbindung in Richtung Bruck/Mur, Graz oder Wien.

### Beschreibung

Dieses charmante Wohnhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Leobens – im traditionsreichen Stadtteil Göss. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre. Historische Highlights wie das Stift Göss sowie die bekannte Gösser Brauerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und verleihen dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter. Die Wohnungen eignen sich ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die eine Kombination aus Stadtnähe und Natur bevorzugen. Der Stadtteil Göss bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Wander- und Spazierwege entlang der Mur oder in Richtung Gösserwald.

### **Leoben, Kunigundenweg 10/8**

Freifinanzierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Leoben.

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Autoabstellplatz im Freien.

Die Wohnung wird in den Varianten **"Sofortkauf"** oder **„Miete mit Kaufoption nach 5 Jahren“** angeboten!

### Sonstige Angaben

#### **Variante "Miete mit Kaufoption nach 5 Jahren":**

Miete: € 1.161

Finanzierungsbeitrag: € 55.648

#### **Variante "Sofortkauf":**

Kaufpreis: € 430.880

Entgelt: € 246

## Eckdaten

|               |                          |                |                                                                                                               |
|---------------|--------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 73,61 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen                                                                                                        |
| Balkonfläche: | ca. 9,57 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:     | vorr. Winter 2026/27                                                                                          |
|               |                          | Mobiliar:      | Bad                                                                                                           |
|               |                          | Heizung:       | Fußbodenheizung                                                                                               |
| Etage:        | 1. Etage                 |                |                                                                                                               |
| Zimmer:       | 3                        |                |                                                                                                               |
| Bäder:        | 1                        | Lagebewertung: | sehr gut                                                                                                      |
| WCs:          | 1                        | Lärmpegel:     | Ruhelage                                                                                                      |
| Abstellräume: | 1                        | Bauart:        | Neubau                                                                                                        |
| Balkone:      | 1                        | Zustand:       | Erstbezug                                                                                                     |
| Stellplätze:  | 1                        | Baujahr:       | 2026                                                                                                          |
|               |                          | Ausrichtung:   | Südosten                                                                                                      |
|               |                          | Energieausweis |                                                                                                               |
|               |                          | Gültig bis:    | 09.06.2034                                                                                                    |
|               |                          | HWB:           |  50,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                          | fGEE:          |  0,64                      |

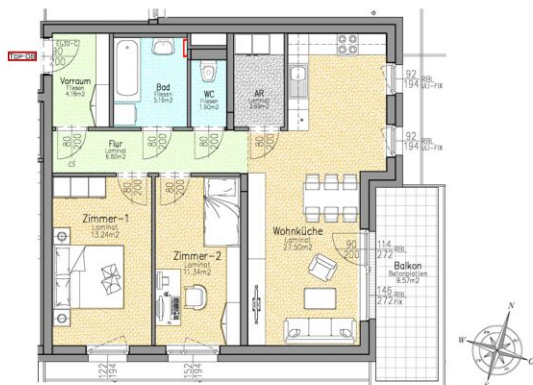
## Ausstattung

|             |                                                                                                     |                |                          |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|
| Bauweise:   | Massiv                                                                                              | WCs:           | Getrennte Toiletten      |
| Dachform:   | Flachdach                                                                                           | Bad:           | Badewanne                |
| Boden:      | Fliesen, Laminat                                                                                    | Küche:         | Wohnküche / offene Küche |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe                                                                                      | Stellplatzart: | Parkplatz                |
| Balkon:     | Ostbalkon / -terrasse                                                                               | Extras:        | Fahrradraum, Abstellraum |
| Fenster:    | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Rollladen,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |                |                          |

## Preisinformationen

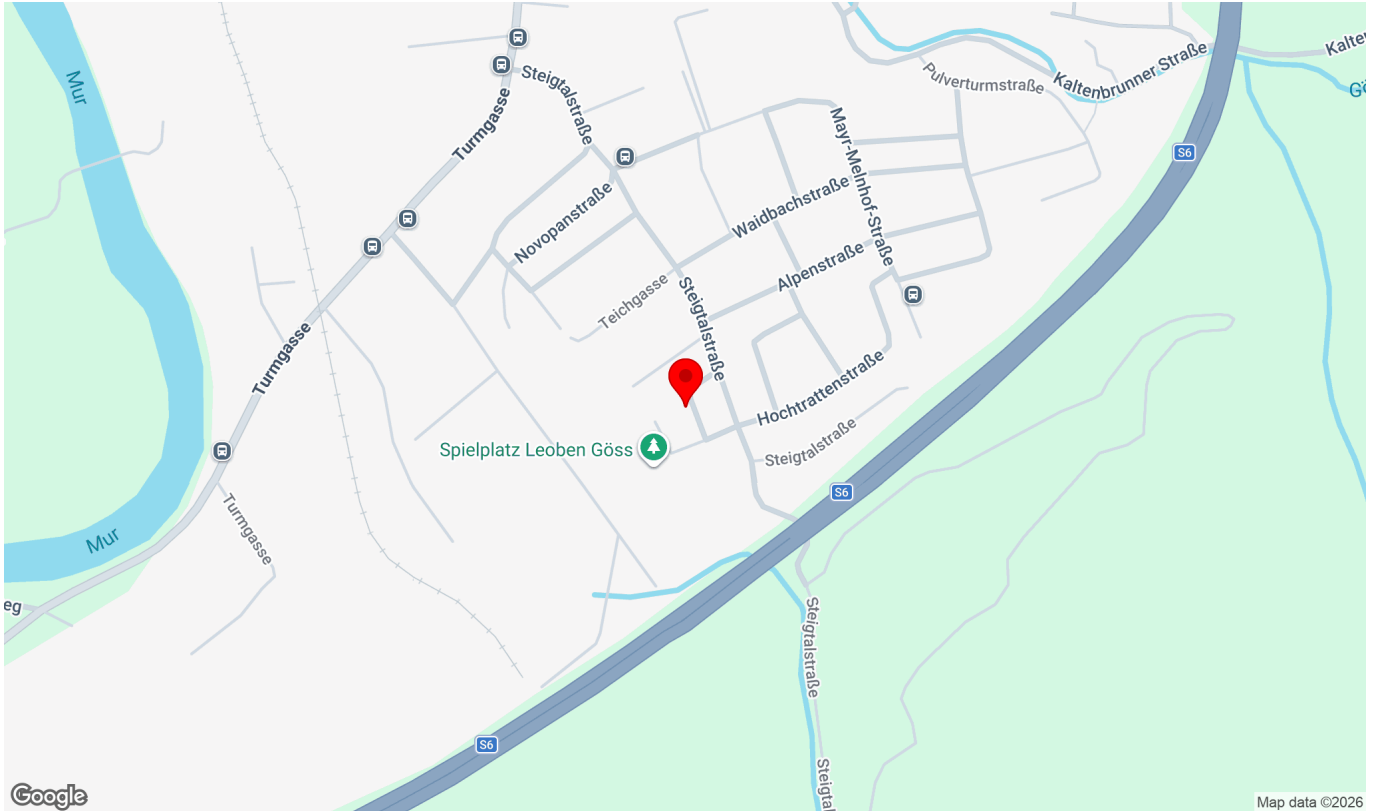
|                                |              |                                                          |
|--------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| Kaufpreis:                     | 430.880,00 € | Nach 5 Jahren kann die Wohnung käuflich erworben werden. |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> : | 5.853,55 €   |                                                          |
| Betriebskosten:                | 246,00 €     |                                                          |
| Monatliche Gesamtbelastung:    | 246,00 €     |                                                          |

## Weitere Fotos



## Lage

Kunigundenweg 10/8, 8700 Leoben



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 450 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Krankenhaus | 2.700 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 200 m   |
| Bäckerei        | 450 m   |
| Einkaufszentrum | 2.675 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 325 m   |
| Autobahnanschluss | 1.400 m |
| Bahnhof           | 3.225 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 100 m   |
| Universität   | 2.650 m |
| Kindergarten  | 150 m   |
| Höhere Schule | 2.775 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 475 m   |
| Geldautomat | 475 m   |
| Post        | 200 m   |
| Polizei     | 1.650 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lageplan



# Verkaufsplan

