

Gartengasse 18/10, 8700 Leoben | Wohnung | Objektnummer: 1688/270

## Ruhig wohnen mitten im Zentrum



Ihre Ansprechpartnerin

**Julia König**

Wohnungsvergabe Neubau

02253/58085-22

j.koenig@geboes.at

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

## Ruhig wohnen mitten im Zentrum



### Lage

Mitten in der Steiermark, im Grünen Herz Österreichs, liegt die 25.000-Einwohner-Stadt Leoben. Wunderschöne Parkanlagen und farbenprächtige Blumeninseln zeigen wie vorbildlich grün eine Stadt tatsächlich sein kann. In unmittelbarer Nähe unseres modernen Neubaus finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schulen, Kindergarten, Universität, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Diese Infrastruktur macht die Immobilie besonders attraktiv für Personen, die Wert auf eine gute Lebensqualität legen.

### Beschreibung

Wer möchte nicht in einer Stadt, gebettet in eine idyllische Landschaft mit unendlichen Freizeitmöglichkeiten, leben? Im lebenswerten Leoben erwartet Sie eine wunderbare Nachbarschaft und tolle Infrastruktur direkt vor der Haustüre.

#### **Leoben, Gartengasse 18/10**

Zentral gelegene 2-Zimmer Wohnung mit Loggia in Leoben

Zur Wohnung gehört ein Einlagerungsraum und ein Garagenabstellplatz.

Es sind zwei Finanzierungsvarianten vorhanden!

Es besteht die Möglichkeit die Wohnung nach 5 Jahren käuflich zu erwerben.

Die Fotos wurden im Jahr 2022 gemacht und dienen dem besseren räumlichen Verständnis.

### Sonstige Angaben

**Finanzierungsvariante 1:**

Miete: € 954

Finanzierungsbeitrag: € 30.576

**Finanzierungsvariante 2:**

Miete: € 1.013

Finanzierungsbeitrag: € 10.192

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 61,36 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 7,37 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2025-12-01
Etage:	1. Etage	Mietdauer:	unbefristet
Zimmer:	2	Mobiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fernwärme
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Loggien:	1	Zustand:	neuwertig
Garagen:	1	Baujahr:	2022
		Ausrichtung:	Osten
Energieausweis			
HWB:		<span style="background-color: #2e6b2e; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 22,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
fGEE:		<span style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px;">A+</span> 0,7	

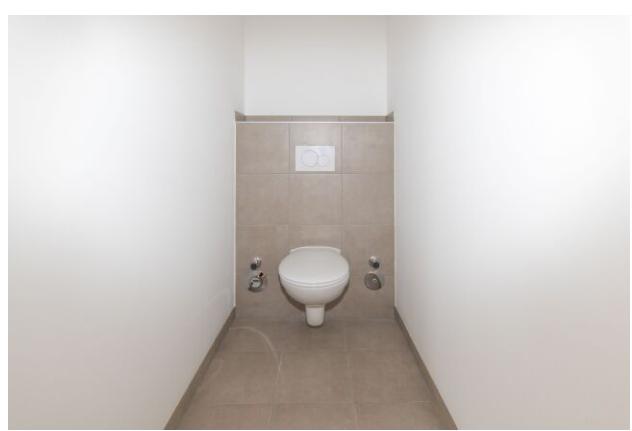
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Fernwärmе	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	954,00 €	Nach 5 Jahren kann die Wohnung käuflich erworben werden.
Miete:	954,00 €	Finanzierungsbeitrag: 30.576,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	954,00 €	Miete mit Kaufoption: Ja

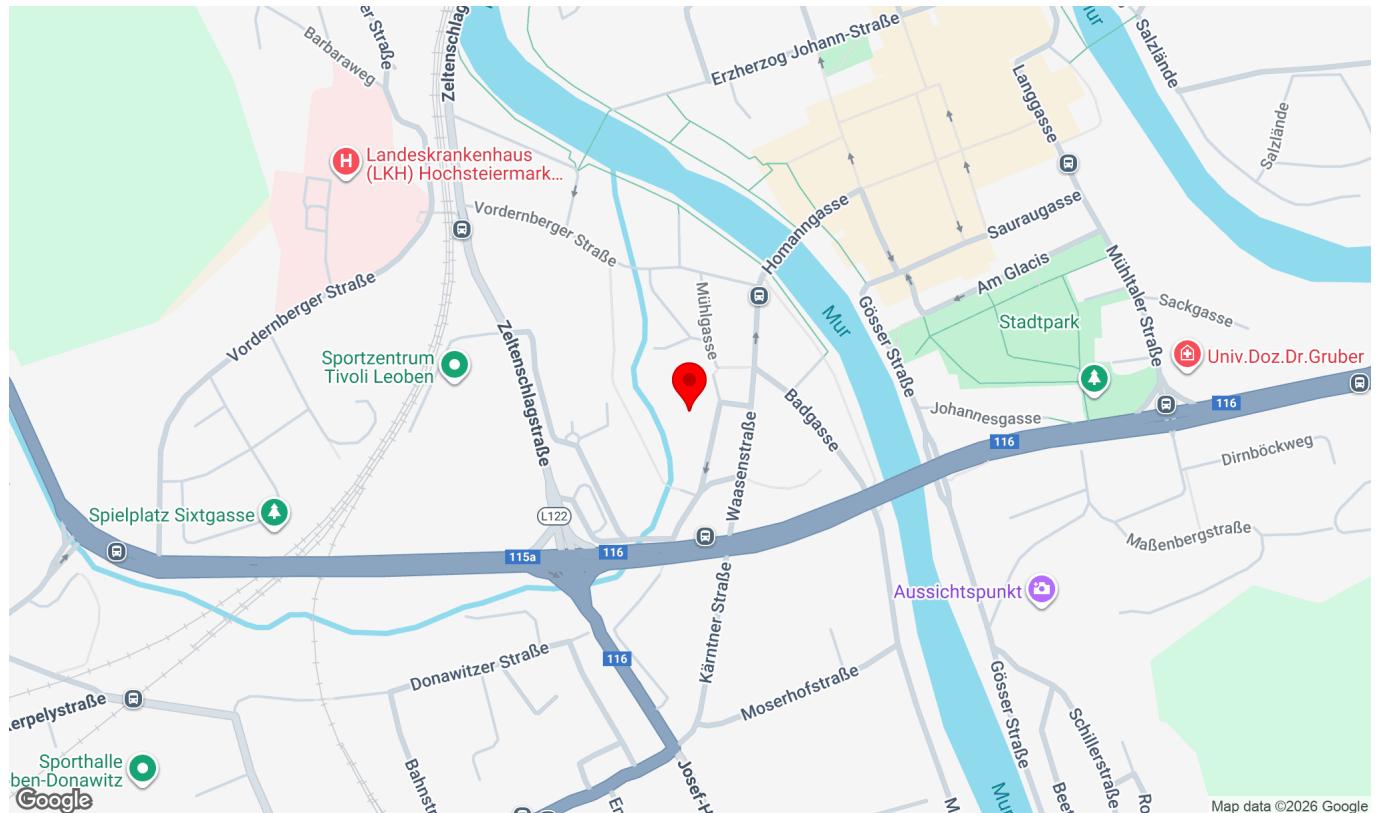
## Weitere Fotos





## Lage

Gartengasse 18/10, 8700 Leoben



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	125 m
Krankenhaus	525 m

### Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	625 m

### Verkehr

Bus	100 m
Autobahnanschluss	2.650 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	9.550 m

### Kinder & Schulen

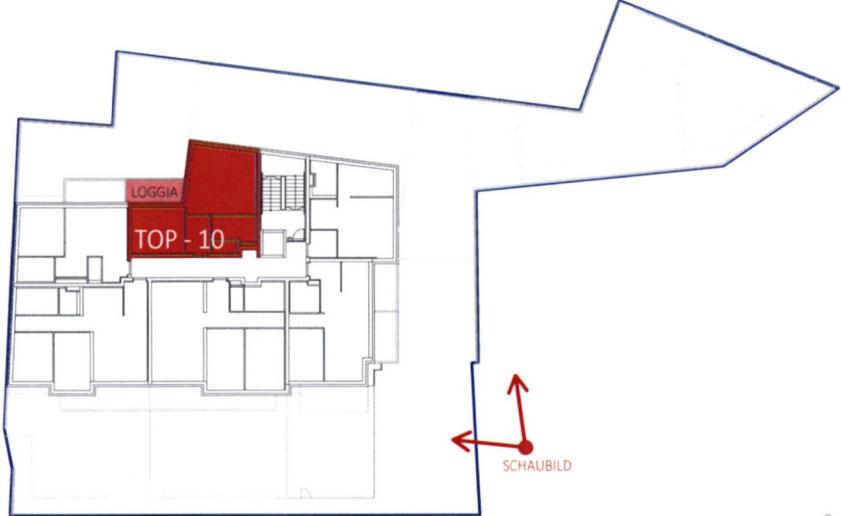
Schule	425 m
Kindergarten	350 m
Universität	425 m
Höhere Schule	500 m

### Sonstige

Bank	450 m
Geldautomat	450 m
Post	550 m
Polizei	400 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Lageplan

 <p>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</p> <p>REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</p>	<p><b>WOHNHAUS</b> <b>GARTENGASSE</b> A- 8700 LEOBEN</p>
 <p>SCHAUBILD (SYMBOLFOTO)</p>	
 <p>1.OBERGESCHOSS LAGEPLANÜBERSICHT</p> <p>STIEGE 1                    1. OBERGESCHOSS                    TOP-10</p> <p><b>MM</b> ARCH DI MICHAELA MÖRK KIRSCHBLUTENGASSE 9 2521 TRUMAU</p> <p>STAND: 14.10.2020 GEZ: NEUBAUER</p>	

## Verkaufsplan

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG		STG 1						
 <b>GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER</b> <small>REG. GEN.M.B.H., A-2521 TRUMAU, GEBÖSSTRASSE 1, TEL.: 02253/58085</small>	<b>WOHNHAUS</b> <b>GARTENGASSE</b> <b>A- 8700 LEOBEN</b>	<b>1.OG</b> <b>TOP 10</b>						
<b>LEGENDE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #e0e0e0; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> AUFENTHALTSRÄUME</li> <li><span style="background-color: #fff; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN</li> <li><span style="background-color: #d0e0e0; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> SANITÄRFLÄCHEN</li> <li><span style="background-color: #80bfff; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> ABSTELLFÄLCHEN</li> </ul>								
<b>WOHNUNGSDATEN:</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">WOHNNUTZFLÄCHE:</td> <td style="width: 30%;">53.99 M<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>LOGGIA:</td> <td>7.37 M<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>EINLAGERUNGSRAUM:</td> <td>2.05 M<sup>2</sup></td> </tr> </table>			WOHNNUTZFLÄCHE:	53.99 M <sup>2</sup>	LOGGIA:	7.37 M <sup>2</sup>	EINLAGERUNGSRAUM:	2.05 M <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE:	53.99 M <sup>2</sup>							
LOGGIA:	7.37 M <sup>2</sup>							
EINLAGERUNGSRAUM:	2.05 M <sup>2</sup>							
								
								
<p>DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGSAUSSATZUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG. SAMTLICHE BESCHRIFTUNGEN, KOTEN UND FENSTERMASSE SIND ROHBAUGRÖSSEN MIT MASSTOLERANZEN GEM. ÖNORM, TÜRMASSE SIND DURCHGANGSLICHTEN. GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! ALLE SONDERWÜNSCHE, ABWEICHUNGEN VON DER STANDARDAUSFÜHRUNG, BEDURFEN DER FREIGAE DURCH DEN BAUHERRN.</p>								
<b>BAUHERR</b> 	<b>PLANVERFASSER</b> 	<b>HAUSTECHNIKER</b> 	<b>BAUFIRMA</b> 					
<b>MM</b> ARCH DI MICHAELA MÖRK KIRSCHBLÜTENGASSE 9 2521 TRUMAU		MASSSTAB 1:100  STAND: 14.10.2020 GEZ: NEUBAUER						