



Inserat ID: 205927

erstellt am : 14.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 219000€

Straße: Judendorfer Straße

8700 Leoben

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 66.43m²

Nutzfläche: 79.62m²

NEUBAU: 3 Zimmer-Eckwohnung mit traumhaften Blick auf die Mur in +++ JUDENDORF +++



Zum Verkauf gelangt eine äußerst gepflegte und gut geschnittene Neubau-Eigentumswohnung in attraktiver Wohnlage von Leoben Judendorf, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnumfeld überzeugt. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleinere Familien und besticht insbesondere durch den großzügigen Wohn- und Essbereich, den sonnigen Südbalkon mit ca. 13,19 m² sowie den neuwertigen Zustand der gesamten Anlage. Besonders hervorzuheben ist der traumhafte Blick auf die Mur, der in den Ruhestunden zum Verweilen einlädt.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Ein einladender Vorraum, ein geräumiger Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss, eine Diele die zum Home-Office-Platz umfunktioniert werden kann, ein separates WC, ein Badezimmer mit Walk-In-Dusche sowie zwei helle Schlafzimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küchennische ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Die großzügige Südterrasse bietet ideale Sonnenverhältnisse und Fernblick. Die Terrasse lässt sich von der Wohnküche und dem südseitigen Schlafzimmer aus erreichen. Die Wohnung ist barrierefrei über einen Lift erreichbar und befindet sich im 1. Obergeschoss. Ein Kellerabteil (ca. 1,96 m²) ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnhausanlage (Neubau) wurde im Jahr 2022 fertiggestellt und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Die Wohnung verfügt über eine behagliche Fußbodenheizung (betrieben über Fernwärme), hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie außenliegenden Sonnenschutz (Raffstores) an den Fenstern. Zusätzlich stehen ein Fahrradplatz sowie ein Müllraum zur Verfügung.

Die monatlichen Kosten betragen aktuell ca. 197,36 € brutto (inkl. Betriebskosten von ca. 137,12 € und einem Beitrag zur Reparaturrücklage von ca. 46,53 €). Bitte beachten Sie, dass die Heiz- und Stromkosten separat abzurechnen sind. Die Reparaturrücklage für die Liegenschaft beträgt per Februar 2026 ca. 38.170,84 €. Derzeit ist die Errichtung einer Enthärtungsanlage (Kalk) sowie eines außenliegenden Müllraumes geplant, wobei die Kosten dafür entweder aus der Rücklage oder alternativ aus der Veräußerung des unnutzbaren Uferstreifens für die geplante Errichtung des Murkraftwerks Leoben-Ost an die Energie Steiermark gedeckt wären.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Objektart: Neuwertige Eigentumswohnung (Baujahr 2022)

Wohnfläche: ca. 66,43 m²

Balkon: ca. 13,19 m² sonniger Südbalkon mit Mur-Blick

Zimmer: 3 Zimmer sowie traumhafter Balkon mit Blick auf die Mur

Ausstattung: Fußbodenheizung (Fernwärme), Parkett- & Fliesenböden, Einbauküche, Raffstores, Kabelfernsehen

Besonderheiten: Lift (seniorengerecht), Außenbeschattung, Fahrradraum

Lage: 1. OG mit Lift und Blick auf die Mur

Bezug: vornehmlich Feb. 2027 oder früher nach Vereinbarung

Kaufpreis: 219.000,00 € zzgl. Nebenkosten und Küchenablöse (4.900 €)

Haben wir Ihr Interesse an dieser äußerst gepflegten und hochwertig ausgestatteten Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und zögern Sie nicht einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne können Sie Herrn Weigl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!

KI-Hinweis: Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet (z. B. Entfernung persönlicher Gegenstände). Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <450m
Krankenhaus <1.500m
Kinder & Schulen
Schule <325m
Kindergarten <1.175m
Universität <575m
Höhere Schule <1.075m
Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <825m
Einkaufszentrum

<725mSonstigeBank <800mGeldautomat <800mPost <550mPolizei
<1.025mVerkehrBus <150mAutobahnanschluss <1.725mBahnhof
<875mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 66.43m²

Nutzfläche: 79.62m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 35.3m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.77m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 219000€

Nebenkosten: 137.12€

Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weikl@boechzelt-immobilien.at