



RE/MAX Leibnitz

Marburger Straße 42
8430 Leibnitz
T +43/03452-82243
www.remax-leibnitz.at

Barbara Jöbstl

Immobilienmaklerin
Immo Zelzer GmbH

M 436646253470
E barbara.joebstl@remax-leibnitz.at

Besichtigungstag am 2. August 2025 von 9 - 11 Uhr!!! Einfamilienhaus in zentraler Lage von Leibnitz!

1605/5185Kappaun-Gasse 9 , 8430 Leibnitz
Nähe: Hauptplatz, Bahnhof, Volksschule Linde

Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 165 m ²
Grundstücksgröße:	891 m ²
Kellerfläche:	80 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Loggien:	1 = 15 m ²
Balkone:	1 = 5 m ²
Terrassen:	9
Garagenplätze:	1
Keller:	voll unterkellert
Zustand:	gut
Eigentumsform:	Alleineigentum
Möblierungsart:	komplett möbliert
Beziehbar ab:	sofort
Anteile:	1/2, 1/2
Widmung:	WA 0,3-0,6
Baujahr:	ca. 1965
Heizungsart:	Erdwärme - Tiefenbohrung
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Starkstrom:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
HWB:	199
Klasse HWB:	E
fGEE:	2,25
Klasse fGEE:	D

Kosten:

Kaufpreis:	€ 340.000,00
Käuferprovision(3 %) inkl. 20 % USt:	€ 12.240,00



Allgemeine Beschreibung: Besichtigungsvormittag am 2. August 2025 von 9 bis 11 Uhr!!Dieses Einfamilienhaus in zentraler Lage von Leibnitz bietet viel Potenzial und Platz für Familien, Paare und Menschen mit Platzbedarf. Die solide Bausubstanz, die umweltfreundliche Heizung und die großzügige Grundstücksfläche machen es zu einer seltenen Gelegenheit. Ein ideales Zuhause für alle, die sich ihren Wohnraum mit persönlicher Note erfüllen

möchten.Grundstücksfläche:ca. 891 m²Wohnfläche ca. 170 m²Baujahr19651985

Dachgeschossausbau und Modernisierung (Fenster, Heizung)Dachgeschoss:großer Vorraum mit viel Platz für z.B.einen eigenen Arbeitsbereich3 Zimmer1 Badezimmer1 separates

WCerdgeschoss:Vorraum2 Zimmer1 Wohn-/Essbereich Wintergarten 1 Abstellraum1 Speis1

Badezimmer1 separates WCvoll unterkellert, vielseitig nutzbar (Waschraum, Lager,

Werkstatt..)* Heizung: Erdwärme mit Tiefenbohrung energieeffizient und zukunftssicher.*

Schöner, gepflegter Garten* Garage mit zusätzlichem Stauraum für GartengeräteDer eigene

Eingang auf der Nordseite führt in das Dachgeschoss welches als eigene Wohneinheit benützt werden kann.



Drohnenfoto 2



IMG_1853



Nordansicht



Ostansicht



Westansicht



Drohnenfoto 1



Vorraum EG



Vorraum EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Zimmer 1 EG



Zimmer EG



Zimmer 2 EG



Küche/Esszimmer



Küche



Wintergarten



Wintergarten



Stiegenaufgang/Eingang DG



Vorraum DG



Zimmer 1 DG



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG



Zimmer 2 DG



Badezimmer DG



Badezimmer DG



WC DG



Balkon DG



Zimmer 3 DG



Zimmer 3 DG



Keller



Keller



Keller



Garage - Nebengebäude