EXPOSÉ

LEOBEN

Perfekt aufgeteilte
3-Zimmerwohnung
mit ca. 69 m² Wohnfläche
mit LOGGIA
+ Blick auf die Mur

JUKL
IMMOBILIENTREUHAND

LEOBEN: 3-ZIMMER-WOHNUNG

LEOBEN:
Perfekt aufgeteilte 3-Zimmerwohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche mit LOGGIA + Blick auf die Mur

Hier haben Sie die seltene Gelegenheit anstatt weiter Miete zu zahlen, in eine preiswerte Eigentumswohnung, somit in eine bleibende Werte zu investieren.

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche mit LOGGIA befindet sich in attraktiver Lage von Leoben, ganz in der Nähe der Montana-universität

Geboten wird:

- Eine hervorragende Raumaufteilung:
  3 Zimmer bieten Platz für Wohnen, Arbeiten oder eine kleine Familie
- Eine Loggia mit Blick auf die Mur
- Eine fußläufige Nähe zur Montanuniversität Leoben, zum Landeskranken-haus – ideal für Studierende, Mitarbeiter uvm.
- Eine sehr gute Infrastruktur:
  Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung

Wenn Sie Ihr persönliches - von einer Miete unabhängiges - Wohnglück in Form von einer zentral gelegenen Eigentumswohnung suchen, dann sind Sie HIER richtig.

LAGE - LEOBEN

Zeltenschlagstraße 4, W22,
8700 Leoben

IMPRESSIONEN

IMPRESSIONEN

IMPRESSIONEN

IMPRESSIONEN

AUSZUG NUTZWERTGUTACHTEN

			Zimmer	Küche	Speis	Vorraum	Bad	WC	Bad mit WC	Abstell-raum	Loggia	Keller-abteil			
Erdgeschoß	1	73,35	3	1	1	1	1	2				1	S 588,--	2,24	49/2188
"	2	67,51	3	1	1	1	1	1		1		1	" 540,--	2,05	45/2188
1.Obergeschoß	3	67,59	3	1	1	1	1	1		1	1	1	" 576,--	2,19	48/2188
"	4	55,80	2	1	1	1	1	1		1	1	1	" 468,--	1,78	39/2188
"	5	36,83	1	1		1			1	1	1	1	Hausbesorgerwohnung		
"	6	55,42	2	1	1	1	1	1		1	1	1	" 468,--	1,78	39/2188
"	7	67,77	3	1	1	1	1	1		1	1	1	" 576,--	2,19	48/2188
2.Obergeschoß	8	67,59	3	1	1	1	1	1		1	1	1	" 624,--	2,38	52/2188
"	9	55,80	2	1	1	1	1	1		1	1	1	" 504,--	1,92	42/2188
"	10	36,83	1	1		1			1	1	1	1	" 324,--	1,23	27/2188
"	11	55,42	2	1	1	1	1	1		1	1	1	" 504,--	1,92	42/2188
"	12	67,77	3	1	1	1	1	1		1	1	1	" 624,--	2,38	52/2188
3.Obergeschoß	13	67,59	3	1	1	1	1	1		1	1	1	" 624,--	2,38	52/2188
"	14	55,80	2	1	1	1	1	1		1	1	1	" 504,--	1,92	42/2188
"	15	37,38	1	1		1			1		1	1	" 324,--	1,23	27/2188
"	16	55,42	2	1	1	1	1	1		1	1	1	" 504,--	1,92	42/2188
"	17	67,77	3	1	1	1	1	1		1	1	1	" 624,--	2,38	52/2188
4.Obergeschoß	18	68,90	3	1	1	1	1	1			1	1	" 672,--	2,56	56/2188
"	19	56,31	2	1	1	1	1	1		1	1	1	" 540,--	2,06	45/2188
"	20	37,36	1	1		1			1	1	1	1	" 348,--	1,32	29/2188
"	21	56,20	2	1	1	1	1	1		1	1	1	" 540,--	2,06	45/2188
	22	68,93	3	1	1	1	1	1		1	1	1	" 672,--	2,56	56/2188
5.Obergeschoß	23	68,77	3	1	1	1	1	1		1	1	1	" 672,--	2,56	56/2188

AUSZUG ENERGIEAUSWEIS

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

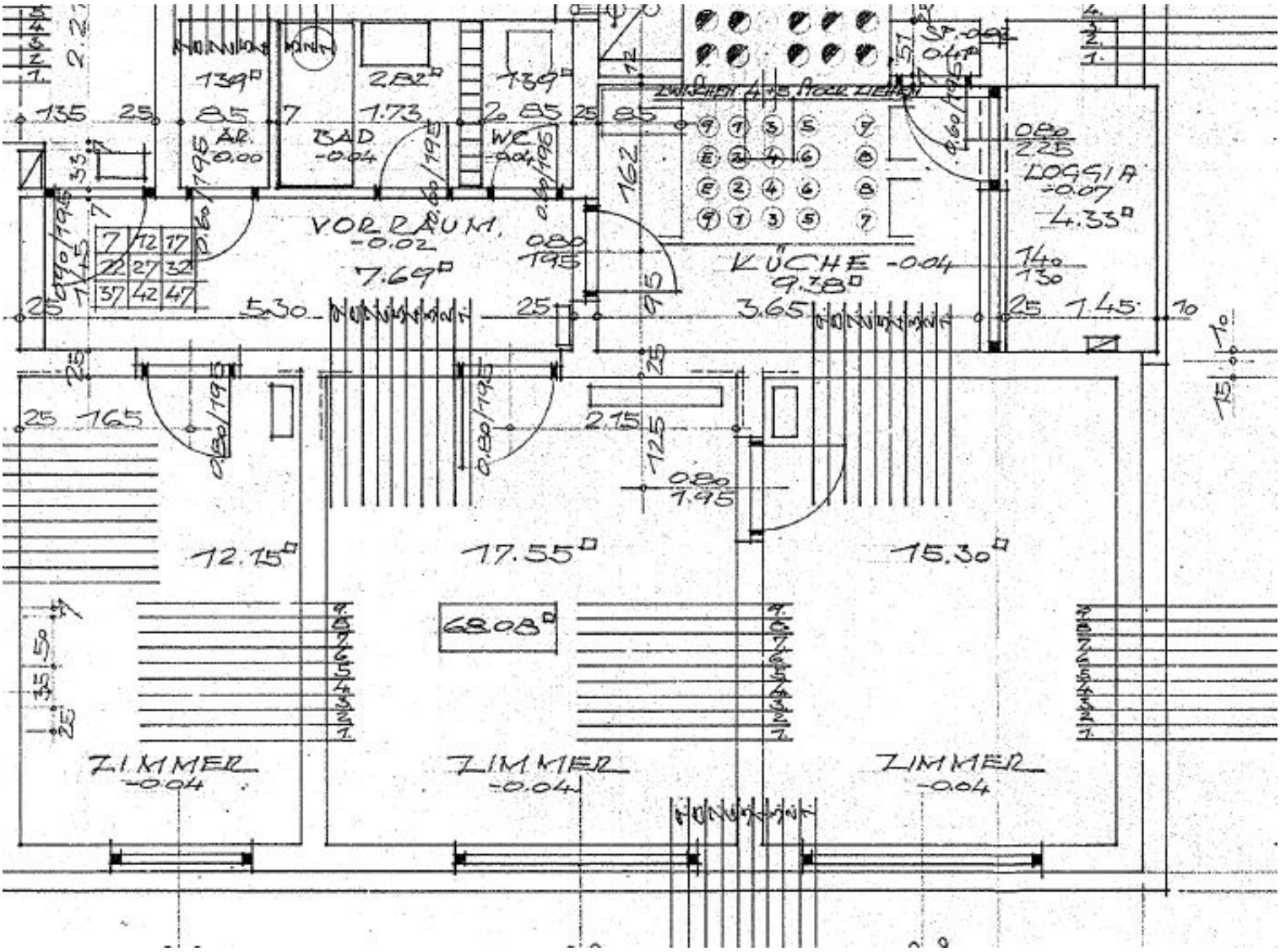
Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Zeltenschlagstraße 4, Leoben_346601-3044A_saniert 2023		
Gebäudeteil	Gesamtenergieausweis		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh…	Baujahr	1964
Straße	Zeltenschlagstraße 4	Katastralgemeinde	Waasen
PLZ/Ort	8700 Leoben	KG-Nr.	60365
Grundstücksnr.	.414	Seehöhe	540

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB	**39**	kWh/m²a	**f_{GEE}**	**0,87**	-
Energieausweis Ausstellungsdatum	13.03.2024		Gültigkeitsdatum	12.03.2034	

AUSZUG GESCHOSSPLAN



BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUNG + AUSZUG VORAUSSCHAU

Vorschreibung per 01.07.2025 aufgrund Betriebskostenabrechnung 2024

Planungszeitraum: 01.07.25 bis 30.06.26 (=365 Tage)
Objekt: 346601, ZELTENSCHLAGSTRASSE 4, 8700 LEOBEN
Vertragsnr.: 0346601-106464-001

Datum 3. Juni 2025
Rechnungsnr. WP25-106924
Kundennr. 106464

Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	geplante Kosten	Netto	USt.	%	Brutto	
0022 01 Wohnung						
Instandhaltung	1 745,67	145,47	0,00	0	145,47	EUR
Verwaltungskosten	447,33	37,28	3,73	10	41,01	EUR
Betriebskosten	1 708,42	142,37	14,24	10	156,61	EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	107,56	8,96	0,90	10	9,86	EUR
Liftkosten	211,11	17,59	1,76	10	19,35	EUR
Gesamt Betrag 0022/01	**4 220,09**	**351,67**	**20,63**		**372,30**	**EUR**

8700 LEOBEN, ZELTENSCHLAGSTRASSE 4
Vorausschau gemäß § 20 Abs 2 WEG – Kalenderjahr 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Entsprechung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) teilen wir Ihnen mit, dass **keine** derzeit beschlossenen oder im Beschluss befindlichen, größeren und über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten vorgesehen sind.

Laufende kleinere Erhaltungsarbeiten sowie Arbeiten zur Beseitigung von Gefährdungen (erhöhtes Gefahrenpotential) oder bescheidmäßig vorgeschriebene Arbeiten, werden wie bisher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung veranlasst und zu Lasten der Rücklage bezahlt.

Sollte die Finanzierung von unvorhergesehenen, aber notwendigen Arbeiten durch die bestehende Rücklage Ihrer Wohnhausanlage nicht gedeckt sein, wird für die Wohnungseigentumsgemeinschaft über den Differenzbetrag ein Kapitalmarktdarlehen aufgenommen.
Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten durch uns geprüft.

SANIERUNGSDARLEHEN

Bei diesem Objekt besteht ein außerbücherliches Sanierungsdarlehen mit einer Laufzeit bis 31.07.2035. Die Verrechnung erfolgt über die Rücklage. Der Saldo des außerbücherlichen Darlehens für das gesamte Objekt beträgt per 31.07.2025 € 192.000,00. Das Darlehen kann nicht vorzeitig getilgt werden. Der Zinssatz für die Fälligkeit 31.07.2025 beträgt 3,334%.

Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per 25.08.2025 eine Schuld in Höhe von rd. € 187.800,00 auf.

Mit freundlichen Grüßen

Elke Ramspacher
Notariatsanfragen

ÖWG Wohnbau

Moserhofgasse 14, 8010 Graz
+43 316 8055-430
notariatsanfragen@oewg.at
www.oewg.at

Bleiben Sie via Instagram, Facebook & LinkedIn auf dem Laufenden:

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg. GenmbH
FN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz

ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH
FN 57140 f Landes- als Handelsgericht Graz

KAUFPREIS:

€ 89.000-

Der angeführte Kaufpreis versteht sich zzgl.

ca. 10% KAUFNEBENKOSTEN:

[3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragung,
Honorar 3% + 20 MwSt., Vertragserrichtungskosten]

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass das Unternehmen Christian Jukl Immobilientreuhand als Doppelmakler tätig ist.

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Beilage:
- Lage- und Infrastrukturbeschreibung
- Energieausweis

JUKL IMMOBILIENTREUHAND

office@jukl.at | www. jukl.at | +43 732 91 72 72

JUKL IMMOBILIENTREUHAND
CHRISTIAN JUKL | Dipl.IM | Immobilientreuhänder
Univ.Zert.Immobilienbewertung

JOHANN KONRAD VOGEL STRASSE 8 | A-4020 LINZ
office@jukl.at | www.jukl.at | +43 732 91 72 72