

## **Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in 8041 Graz-Liebenau!**



**Objektnummer: 961/34699**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	74,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,36 €
<b>Heizkosten:</b>	61,76 €
<b>USt.:</b>	35,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

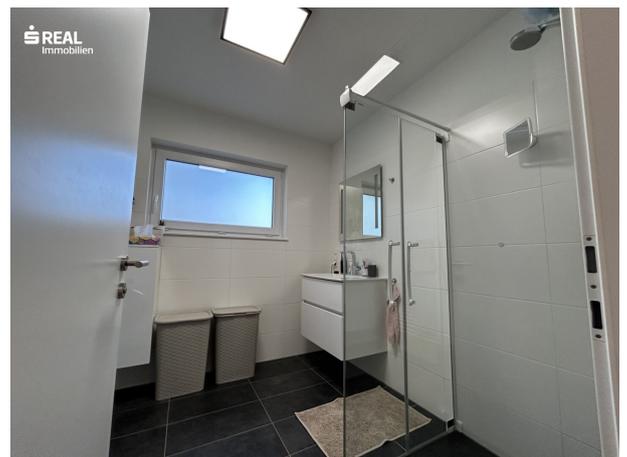
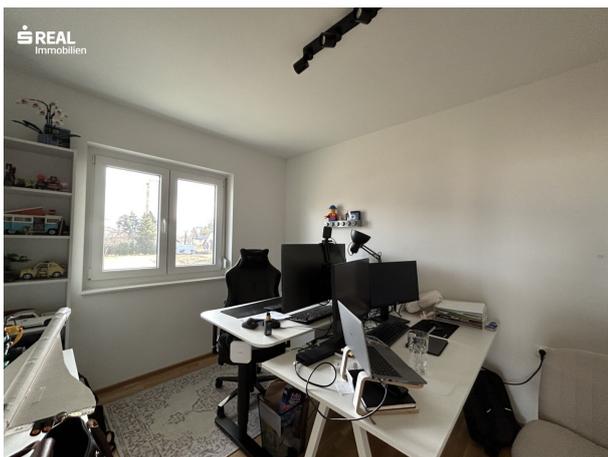
## Ihr Ansprechpartner



**MMag. Johannes Paul Lamprecht**

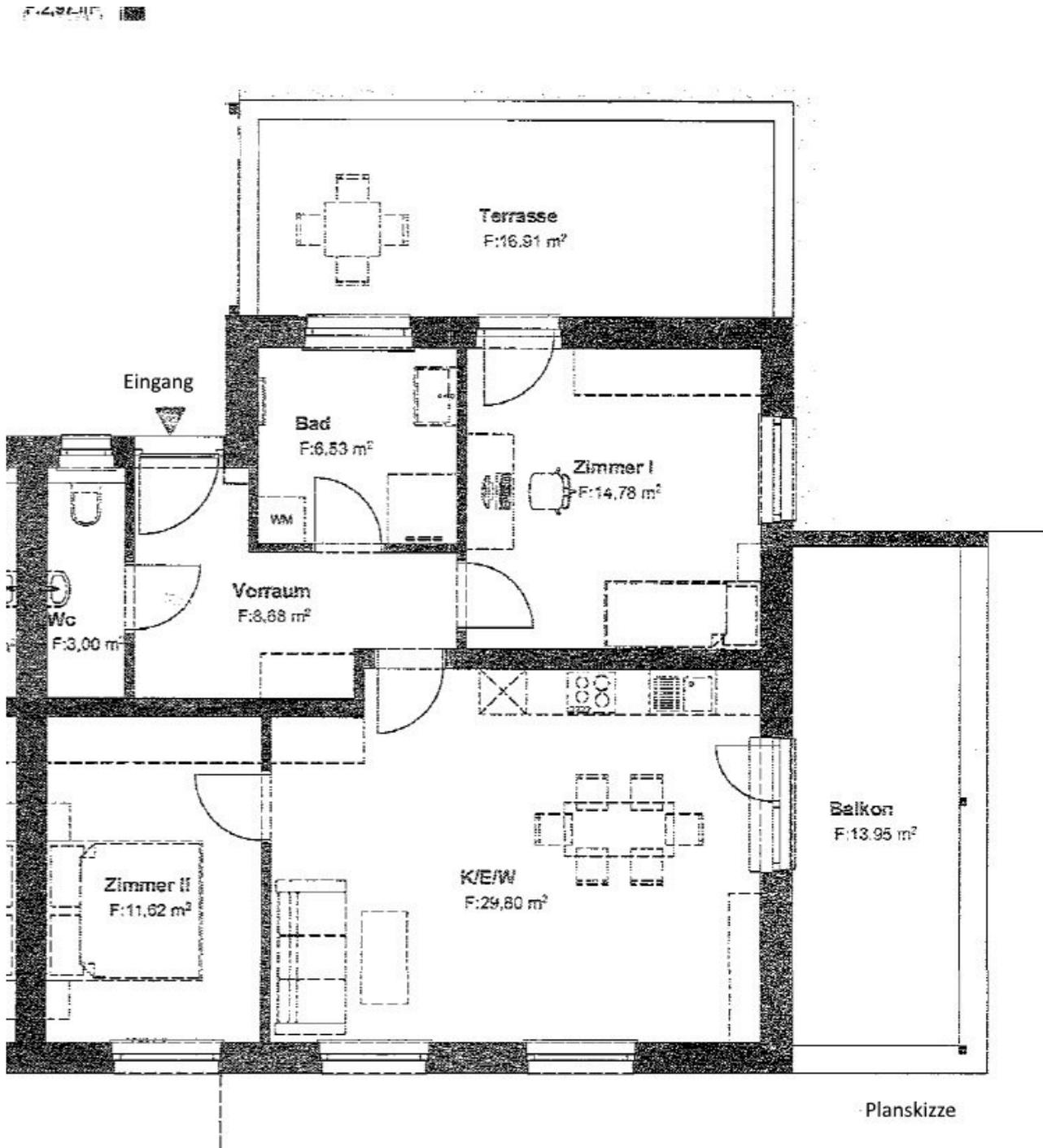












## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage in Graz-Liebenau. Da Wohnhaus wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss (mit Lift), verfügt über eine Nutzfläche von 74,41 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Terrasse (16,91 m<sup>2</sup>) und einem Balkon (13,95 m<sup>2</sup>).

Der moderne und offene Grundriss sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

### Raumprogramm:

Vorraum, WC und Bad getrennt (je mit Fenster), Küche/Wohn- und Essbereich, 2 Schlafzimmer, Zugang zum Balkon und zur Terrasse

Die Wohnung befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und überzeugt mit einer schönen Ausstattung.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Ein überdachter KFZ-Abstellplatz ist inkludiert!

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie fast alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Supermarkt, Bäckerei, Arzt, Apotheke oder Schule und Kindergarten – alles ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m



Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.