

## 2-Zimmerwohnung mit Südbalkon zu verkaufen!



Balkon

**Objektnummer: 141/79792**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8041 Graz-Liebenau               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 59,03 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,16 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,69                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 228.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Schwarzenberger**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908900 702

H +43 676 834 34 702

F +43 316 9089009 - 702



Mitglied des  
immobilienring.at











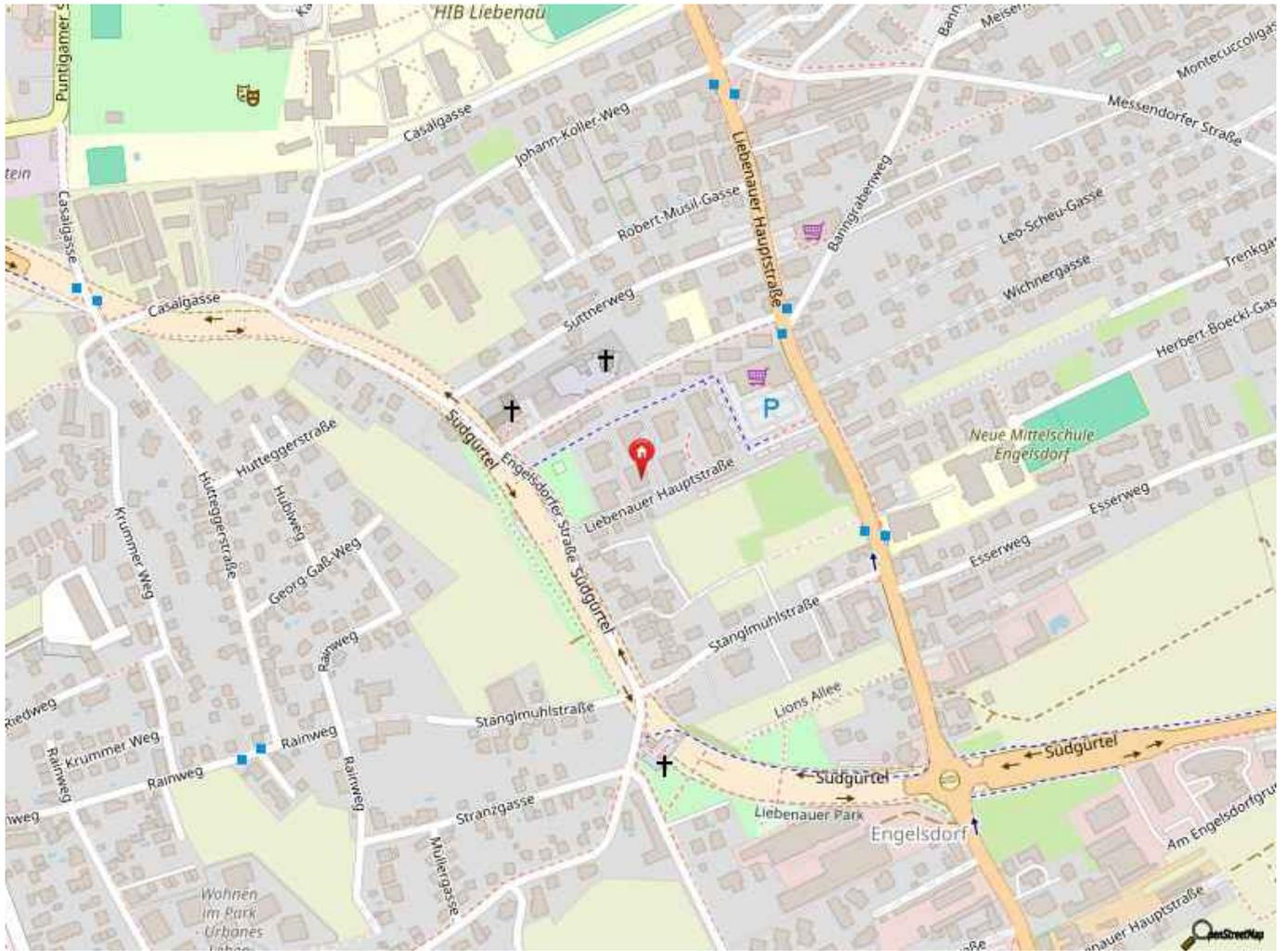


**GRUNDRISS 3.OG**  
**Top E/14**  
**Typ I (2-Zi)**

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Vorraum    | 11,86m <sup>2</sup> |
| Bad/WC     | 7,03m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche  | 27,79m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1   | 12,35m <sup>2</sup> |
| <hr/>      |                     |
| Nutzfläche | 59,03m <sup>2</sup> |

1m





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese helle 2-Zimmerwohnung mit Balkon!** Die Größe der Wohnung beträgt ca. 59,03m<sup>2</sup> und hat folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- Balkon nach Süden ausgerichtet

### Beschreibung der Wohnung:

Die Wohnung befindet sich im 3ten Stockwerk (mit Lift) eines 4-stöckigen Hauses. Die großzügige Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet: Weinkühlschrank, großer Kühlschrank (Liebherr), Induktionskochfeld (Bora), Geschirrspüler, Backofen und Dampfgarer (jeweils Miele), Spezialarmatur mit Heißwasserfunktion (Grohe).

Der Wandverbau im Vorraum (Peter Max) hat eine beleuchtete Nische, Staubsaugerroboter-Garage und eine elektrifizierte Ablage für Handy usw. Im Schlafzimmer ist ein Verbau von Peter Max und ein "bene Lift Desk" untergebracht. Bei allen Fenstern sind öffnenbare Insektenschutzgitter und "Silent Gliss Vorhänge" installiert.

Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet und das Badezimmer ist verflies.

Der Wohnung ist ein großes Kellerabteil und ein TG-Platz zugeteilt. Die Einfahrt in die Tiefgarage kann von der Liebenauer Hauptstraße oder der Engelsdorfer Straße erfolgen.

Die aktuellen Betriebskosten der Wohnung inkl. Instandhaltung, Liftkosten und Heizkosten betragen: € 208,58 (brutto) pro Monat.

Die aktuellen Betriebskosten des TG-Platzes betragen: € 23,94 (brutto) pro Monat.

### Lage und Infrastruktur:

Ruhig gelegen, bietet die Wohnung einerseits die unmittelbare Nähe zum beliebten Spazier- und Radweg entlang der Mur, andererseits ist die Grazer Innenstadt nur wenige Minuten entfernt.

Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Kinderspielplätze und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Straßenbahn und ÖBB) ist durch die nahegelegene Haltestelle beim Murpark gewährleistet.

Gerne lade ich Sie im Zuge einer unverbindlichen Besichtigung ein, sich selbst ein Bild von dieser Wohnung zu machen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage unter [schwarzenberger@rustler-stmk.eu](mailto:schwarzenberger@rustler-stmk.eu) oder 0676/834 34 702



## **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.