

**LIEBENAU: Provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit
Dachterrasse und Parkplatz - ERSTBEZUG**



Objektnummer: 8374/85

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	343.000,00 €
Infos zu Preis:	

Zzgl. freier Stellplatz €5.000,-

Provisionsangabe:

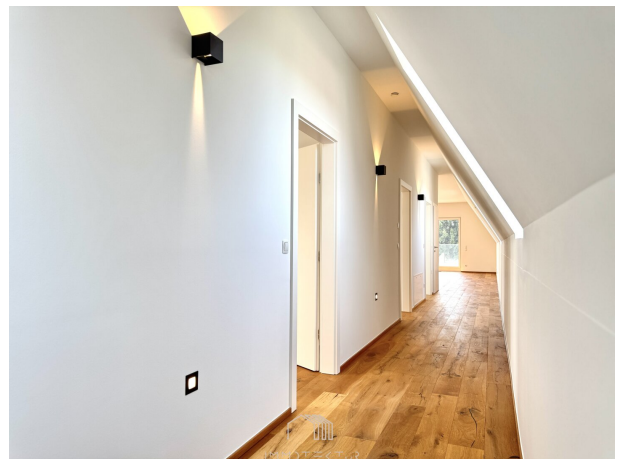
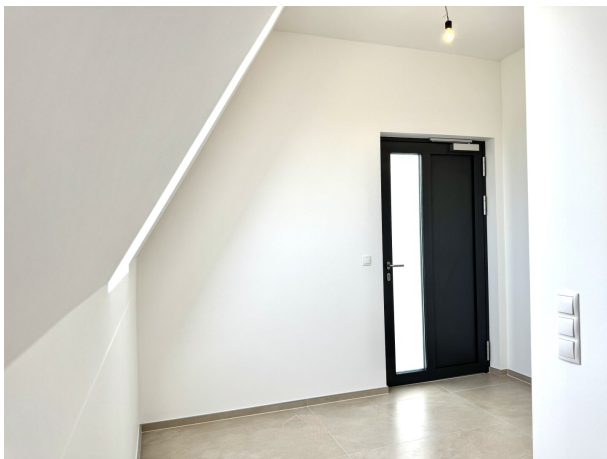
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Riccardo Perin

Immotektur e.U.









IMMOTÉKTUR

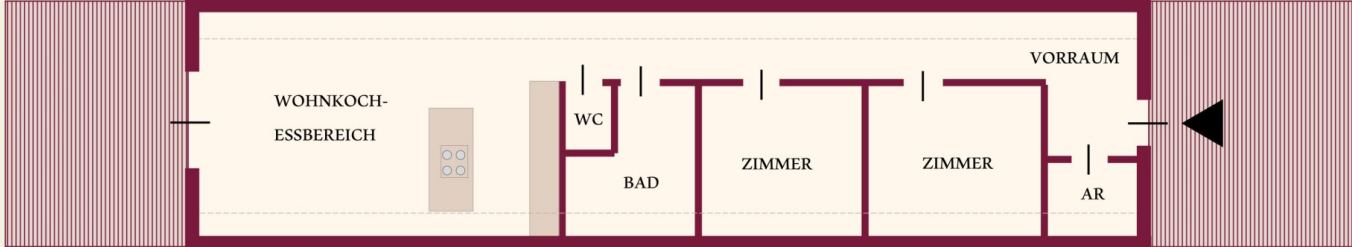


IMMOTÉKTUR



IMMOTÉKTUR





DACHTERRASSE

TERRASSE
ALLGEMEIN



Objektbeschreibung

Exklusives Wohnhighlight in naturverbundener Lage – stilvolle Erstbezugswohnung mit sonniger Dachterrasse

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – modern, hell und zum Verlieben schön!

Sind Sie auf der Suche nach einer Immobilie, die modernes Wohnen, naturnahe Ruhe und eine gute Busanbindung perfekt vereint? Dann wird Sie diese stilvolle Erstbezugswohnung begeistern!

Ob als Traumdomizil für Paare, gemütliches Familiennest oder zukunftsichere Kapitalanlage – hier investieren Sie in Lebensqualität, Komfort und Wertbeständigkeit.

Ihr Rückzugsort in bester Lage

In zweiter Häuserreihe gelegen, genießen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre – fernab vom Straßenlärm und doch mitten im Leben.

Die Wohnung befindet sich im oberen Geschöß eines modernen, zweigeschossigen Hauses und bietet auf großzügigen **91 m² Wohnfläche** ein perfekt durchdachtes Raumkonzept:

- Lichtdurchfluteter Wohn- & Kochbereich mit offenem Grundriss
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- Edles Badezimmer mit Anschluss für Doppelwaschbecken und ebener Dusche (Regendusche)
- Separates Gäste-WC (mit Anschluss für ein Waschbecken) und praktischer Abstellraum
- eigener Parkplatz

Diese Kombination aus Funktionalität und Design schafft ein Zuhause, das Sie jeden Tag aufs Neue genießen werden.

Wohn-Highlights, die den Unterschied machen

- ?? **Südwest-Dachterrasse (19 m²)** – genießen Sie sonnige Nachmittage und spektakuläre Sonnenuntergänge, teils überdacht für jede Wetterlage
- ? **Zweite Dachterrasse (Ost-Ausrichtung)** – gemeinschaftlich nutzbar, perfekt für den Morgenkaffee oder gesellige Abende
- ?? **Küchengestaltung nach Wunsch** – alle Anschlüsse vorhanden, optional exklusive **DAN-Küche mit Markengeräten** gegen Aufpreis
- ? **Nachhaltig & effizient** – Fußbodenheizung mit umweltfreundlicher Luftwärmepumpe
- ?? **Klimaanlagenanschluss vorbereitet** – bereit für höchsten Komfort im Sommer
- ? **Hochwertige Materialien** – großformatige Fliesen, elegante Oberflächen, stilvolle WPC-Terrasse

Hier trifft durchdachte Architektur auf zeitlose Eleganz – ein Ort, an dem Sie sich sofort zuhause fühlen.

Top-Lage zwischen Natur und Stadt

Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch ihre perfekte Balance aus Ruhe und Erreichbarkeit:

Nur wenige Schritte trennen Sie von der Mur und herrlichen Naturwegen – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren.

Gleichzeitig sorgt die nahe **Bushaltestelle** für beste Anbindung an das Stadtzentrum – so sind Sie flexibel unterwegs, ohne auf Ihre Ruheoase verzichten zu müssen.

Familienfreundlich & zukunftssicher investieren

Dank der sicheren, grünen Umgebung und der hervorragenden Infrastruktur ist diese

Wohnung wie gemacht für junge Familien. Kindergarten und Volksschule sind fußläufig erreichbar.

Auch Kapitalanleger profitieren: Die Kombination aus **begehrter Lage, moderner Ausstattung** und hoher Nachfrage garantiert eine **wertbeständige Investition**.

Jetzt besichtigen & verlieben

Zögern Sie nicht – solche Immobilien sind selten!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

? [+43 660 36 93 464](tel:+436603693464)

? r.perin@immotekur.at

Erleben Sie selbst, wie außergewöhnlich Wohnen sein kann – **Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!**

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten. Die dargestellten Fotos wurden mit künstlicher Intelligenz erstellt und möbliert und dienen der besseren Vorstellungskraft. Die Wohnung wird ohne Möbel und ohne Waschbecken sowie ohne Küche verkauft.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap