# Liebenau - Erstbezug: Luxuriöses 4-Zimmer-Penthouse mit 70 m² Terrasse: geplante Fertigstellung Ende 2025!



Objektnummer: 961/35353

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark** 



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Penthouse

Land: Österreich PLZ/Ort: 8041 Graz

Baujahr: 2025
Zustand: Erstbezug

Alter: Neubau
Nutzfläche: 122,10 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 1
Terrassen: 1

**Keller:** 10,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 56,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,74

 Kaufpreis:
 890.000,00 €

 Kaufpreis / m²:
 7.289,11 €

 Provisionsangabe:
 7.289,11 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Christine Laban**

s REAL - Graz SparkassenCenter Sparkassenplatz 4 8010 Graz

















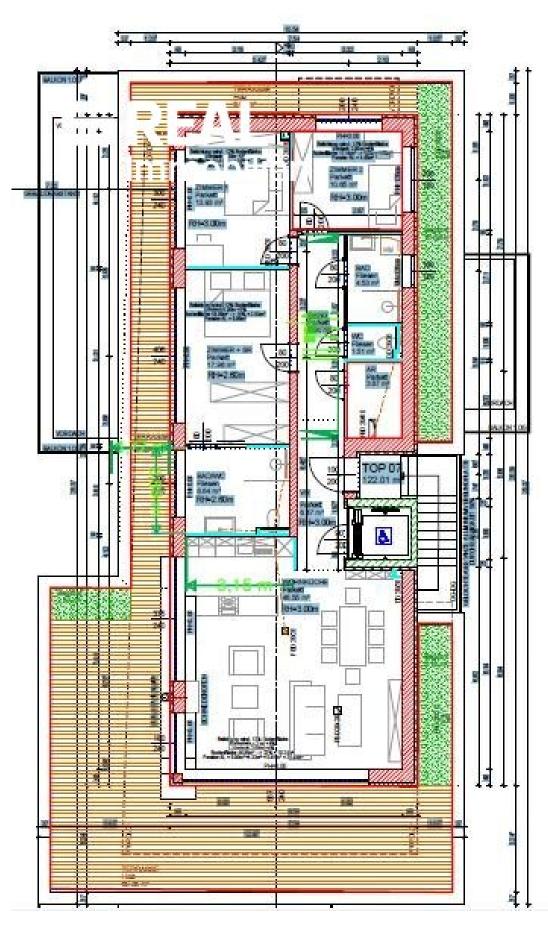














# **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem luxuriösen Penthouse in einer ruhigen Lage in Liebenau, 8041 Graz.

Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch einen Lebensstil, der keine Wünsche offenlässt. Mit dem Lift gelangen Sie mit Schlüssel direkt in Ihr Penthouse. Dieses erstreckt sich über **großzügige 122,10 m²** und bietet Ihnen vier lichtdurchflutete Zimmer, die individuell gestaltet und eingerichtet werden können. Die gelungene Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch gesellige Bereiche für Familie und Freunde schaffen können. Besonders hervorzuheben ist die **traumhafte Süd-West Terrasse mit 70 m²**, die Ihnen einen herrlichen Grünblick bietet. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen, entspannen und die Seele baumeln lassen. Genießen Sie laue Sommerabende bei einem Glas Wein oder starten Sie den Tag mit einem Frühstück im Freien – Ihre neue Terrasse wird zum Herzstück Ihres Wohnens.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Mit elegantem Feinsteinzeug in Betonico dunkelbeige sowie schönem Eiche-Classic Parkett der Firma Weitzer Parkett und stilvollem Terrassenbelag wird eine harmonische Atmosphäre geschaffen. Die Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe sorgt dafür, dass Sie auch an kühleren Tagen ein wohliges Gefühl erleben. Die beiden Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet und bieten Ihnen sowohl eine Badewanne als auch moderne Annehmlichkeiten, die Ihnen den Alltag erleichtern. Ein Glasfaseranschluß ist ebenfalls vorgesehen! Ein eigener großzügiger Kellerraum rundet das Angebot ab.

Die Lage der Immobilie ist ebenso attraktiv wie die Wohnung selbst. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn, Autobahnanschluss und den Bahnhof, sodass Sie schnell und unkompliziert überall hin gelangen. Darüber hinaus ist die Umgebung ideal für Familien – zahlreiche Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Supermärkte und ein Einkaufszentrum sind in unmittelbarer Nähe.

Das Penthouse bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität, die in der heutigen Zeit immer wichtiger wird. Genießen Sie das Gefühl, in einer neu errichteten Immobilie zu wohnen, die Ihnen alle modernen Annehmlichkeiten bietet und gleichzeitig die Nähe zur Natur nicht vermissen lässt. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ihr Traum vom perfekten Zuhause in Graz wartet auf Sie

2 Tiefgaragenplätze sind im Kaufpreis enthalten und komplettieren diese tolle



#### Wohnung!

# Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung verzaubern!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <4.000m Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.500m Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <1.000m Bahnhof <500m Flughafen <6.000m

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

