

## Charmante Eigentumswohnung in Liebenau



Objektnummer: 8041/56

Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH  
Gendameriestraße 8/15  
9073 Viktring

T +43 664 887 46 814

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur







# Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im Stadtteil Liebenau, in unmittelbarer Nähe zur Pfarre St. Christoph und Magna Steyr. Die Lage besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur und das familienfreundliche Umfeld.

## Objektbeschreibung

### Außenbereich

Die Wohnanlage bietet den Bewohnern einen reservierten Privatparkplatz, zusätzlich stehen ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung. Gemeinschaftsflächen mit Grünanlagen laden zum Entspannen oder Spielen ein und fördern ein angenehmes Miteinander.

### Innenbereich

Die Wohnung wurde 2004 umfangreich saniert, wobei Elektro- und Wasserleitungen erneuert wurden. Der Vorraum, das Badezimmer, die Küche und das WC wurden komplett neu adaptiert. Die Böden in Wohn- und Schlafzimmer erhielten eine frische Aufbereitung. Zusätzlich wurden 2011 platzsparende Schiebetüren in Badezimmer, WC und Abstellraum eingebaut.

Thermische Sanierung und Fenster: Das Gebäude wurde 2003 modernisiert, inklusive Austausch der Fenster, wodurch die Energieeffizienz deutlich verbessert wurde.

Die Wohnung punktet mit einer modernen Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Auf Wunsch können auch weitere Möbel übernommen werden.

### Gemeinschaftseinrichtungen

Waschküche und Trockenraum: Praktische Räume für den Alltag.

Fahrradkeller: Sicherer Abstellplatz für Fahrräder.

Kellerabteil: Zusätzlicher Stauraum, der zur Wohnung gehört.

### Raumaufteilung

Die gut durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl:

#### Vorraum

#### Badezimmer mit Wanne

WC

Abstellraum

Küche

Wohnzimmer mit Loggia (Südausrichtung)

Schlafzimmer

Lagebeschreibung

Der Stadtteil Liebenau ist bekannt für seine ideale Anbindung und umfassende Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Linien 34 und 74 sind nur 3 Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.

Nahversorgung: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bank und Trafik befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten liegt in derselben Straße, die Volksschule ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar, und auch die Mittelschule ist nicht weit entfernt.

Highlights der Immobilie

Thermische Sanierung (2003) und neue Fenster

Sonnenloggia mit Südausrichtung

Gemeinschaftliche Grünflächen und Parkplätze

Fahrradkeller, Waschküche und Trockenraum

INFO Nebenkosten

Provision: 3,6 % inkl. MwSt.

GB-Eintragungsgebühr: 1,1 % – aktuell Ausnahme

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtung: 1-3 % + Barauslagen

## Wichtige Hinweise

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und wurden gewissenhaft erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Technische Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit geprüft.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

ALL LAYERS GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

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 <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap