

## **3-Zimmer-Wohnung in Graz-Liebenau - sanierungsbedürftig**



**Objektnummer: 961/35725**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Nutzfläche:	82,03 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 87,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	167,83 €
Heizkosten:	153,47 €
USt.:	49,65 €
Provisionsangabe:	

5.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



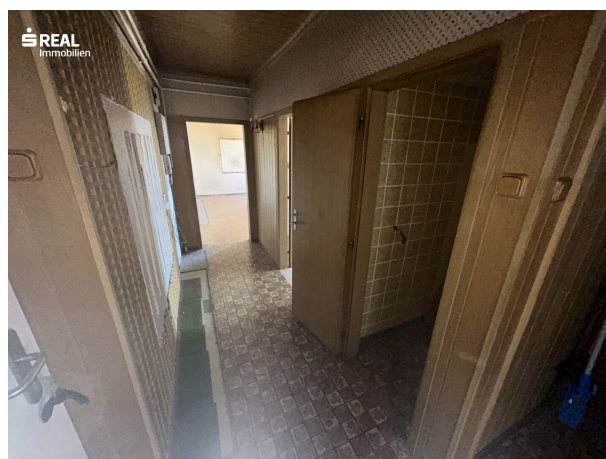
**Mag. Peter Strauß**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26403  
H +43 664 78098022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

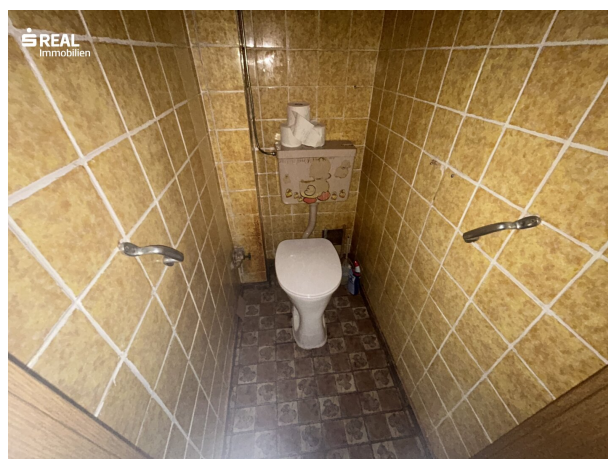


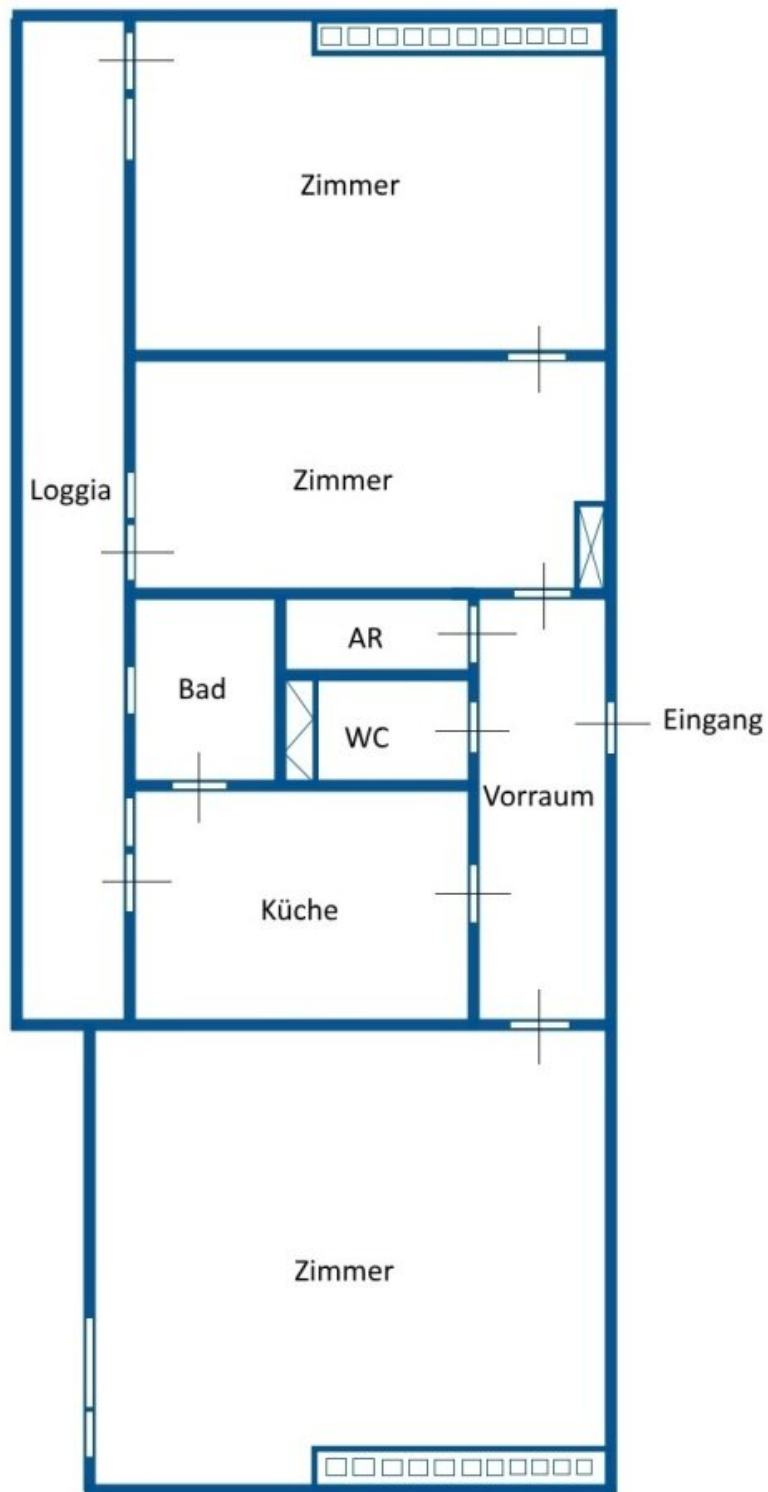












Planskizze

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle 3-Zimmer-Wohnung im **9. Obergeschoss** eines Wohngebäudes in **Graz-Liebenau**. Die Wohnung verfügt über eine **Nutzfläche von ca. 82 m²** und besticht durch ihre **Westausrichtung**, die einen **Weitblick über Graz** ermöglicht. Der ebenfalls **westseitig ausgerichtet, großzügige Balkon** lädt zum Entspannen bei Sonnenuntergang ein.

Das Gebäude wurde in den Jahren **1960–1962** im Zuge des Wiederaufbaus errichtet und wird **mittels Fernwärme beheizt**.

Die Wohnung befindet sich **innen in einem sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet somit eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren, die ihre individuellen Wohnträume oder ein attraktives Vermietungsobjekt verwirklichen möchten.

### Raumaufteilung:

- 3 Zimmer
- Küche separat
- Badezimmer
- WC separat
- Vorraum
- Abstellraum

Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

**Allgemeine Parkmöglichkeiten** befinden sich vor dem Haus für Bewohner.

Die Lage in **Graz-Liebenau**, nahe der **Mur**, bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie Nahversorger, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.000m

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