

# Graz-Liebenau! Zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit idealer Anbindung



**JETZT BESICHTIGEN**

📞 0660 / 680 83 10    🌐 [www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**Objektnummer: 1728/112**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,79 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	171.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	323,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

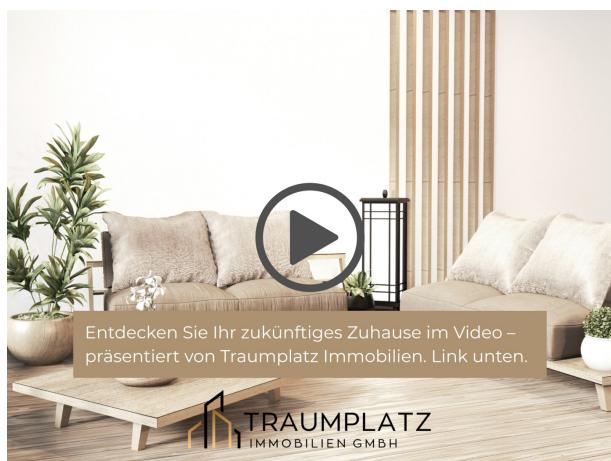
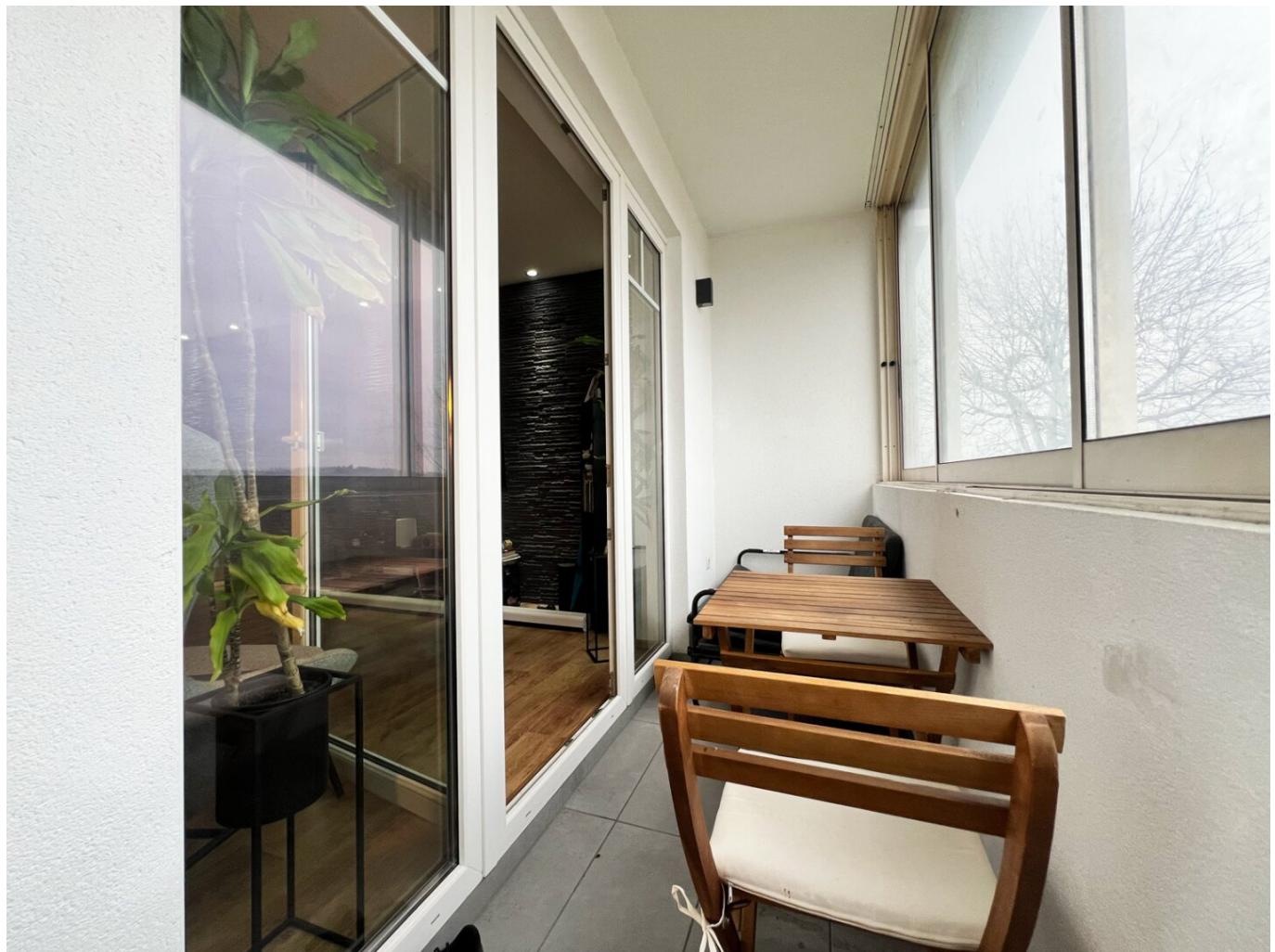
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

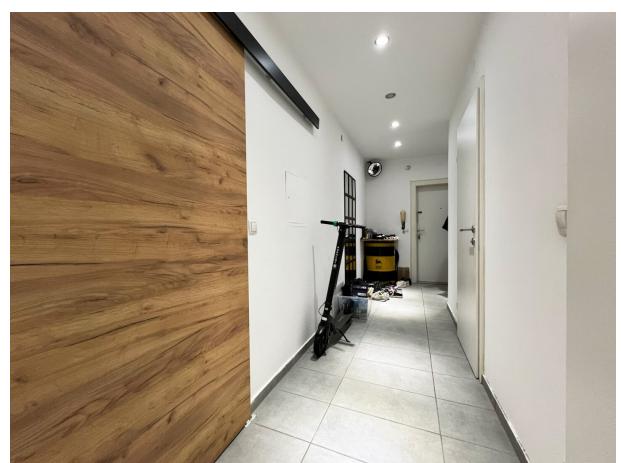
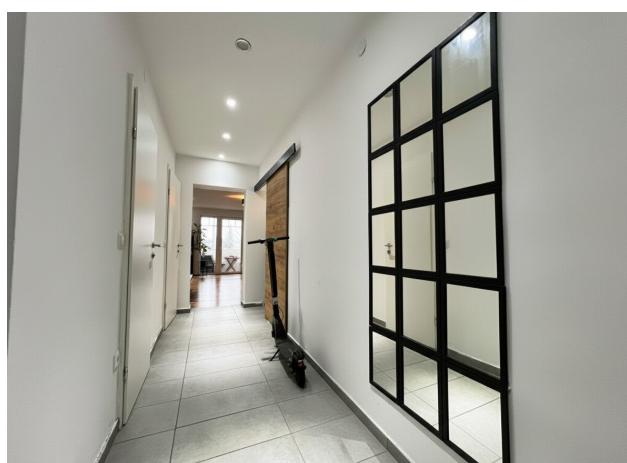


**Alexander Hergel**

TPI Traumplatz Immobilien GmbH  
Hauptstraße 19/7









**TRAUMPLATZ**  
IMMOBILIEN GMBH  
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

**Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?**

**Alexander Hergel**  
Geschäftsführer  
a.hergel@traumplatz-immobilien.at  
0660 68 08 310

**Ich berate Sie gern!**

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**

**Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet.**

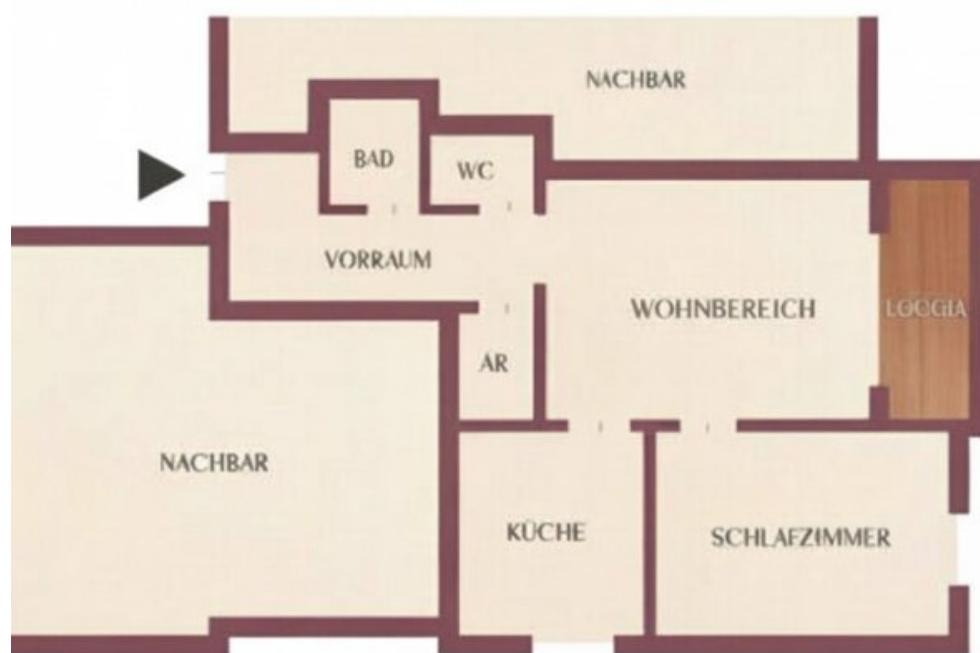
[www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**IMMOBILIEN  
VERMARKTUNG &  
ENTWICKLUNG**

**NEW RECOMMENDATION**

[www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**11**



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte Etagenwohnung in 8041 Graz-Liebenau bietet Ihnen ein zeitgemäßes Wohngefühl in ruhiger, dennoch bestens angebundener Lage. Mit einer Wohn/Nutzfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> überzeugt das Objekt durch einen klaren Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der schöne Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung – perfekt für den Morgenkaffee mit Blick ins Grüne.

Eine zusätzlich vorhandene Loggia erweitert den Wohnkomfort und bietet Raum für entspannte Stunden im Freien.

### Highlights & Ausstattung

- Wohn/Nutzfläche: 63,79 m<sup>2</sup>
- Lichtdurchflutete Räume
- Zimmer: 2
- Loggia
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Top-Anbindung und gute Nahversorgung
- Fernwärme-Zentralheizung
- Pflegeleichte, moderne Ausstattung
- Stellplatz inkludiert
- Ruhige Wohngegend mit viel Grün

Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich in einem einladenden, sofort bezugsfertigen Zustand – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin - ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ansprechpartner:

Alexander Hergel

0660 / 68 08 310

[a.hergel@traumplatz-immobilien.at](mailto:a.hergel@traumplatz-immobilien.at)

**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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

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