

**++Luxuriöses Einfamilienhaus mit Traumaussicht in  
Lieboch++**



**Objektnummer: 3279**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8501 Lieboch
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	1.095.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

39.420,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### GF Heidi Stelzer

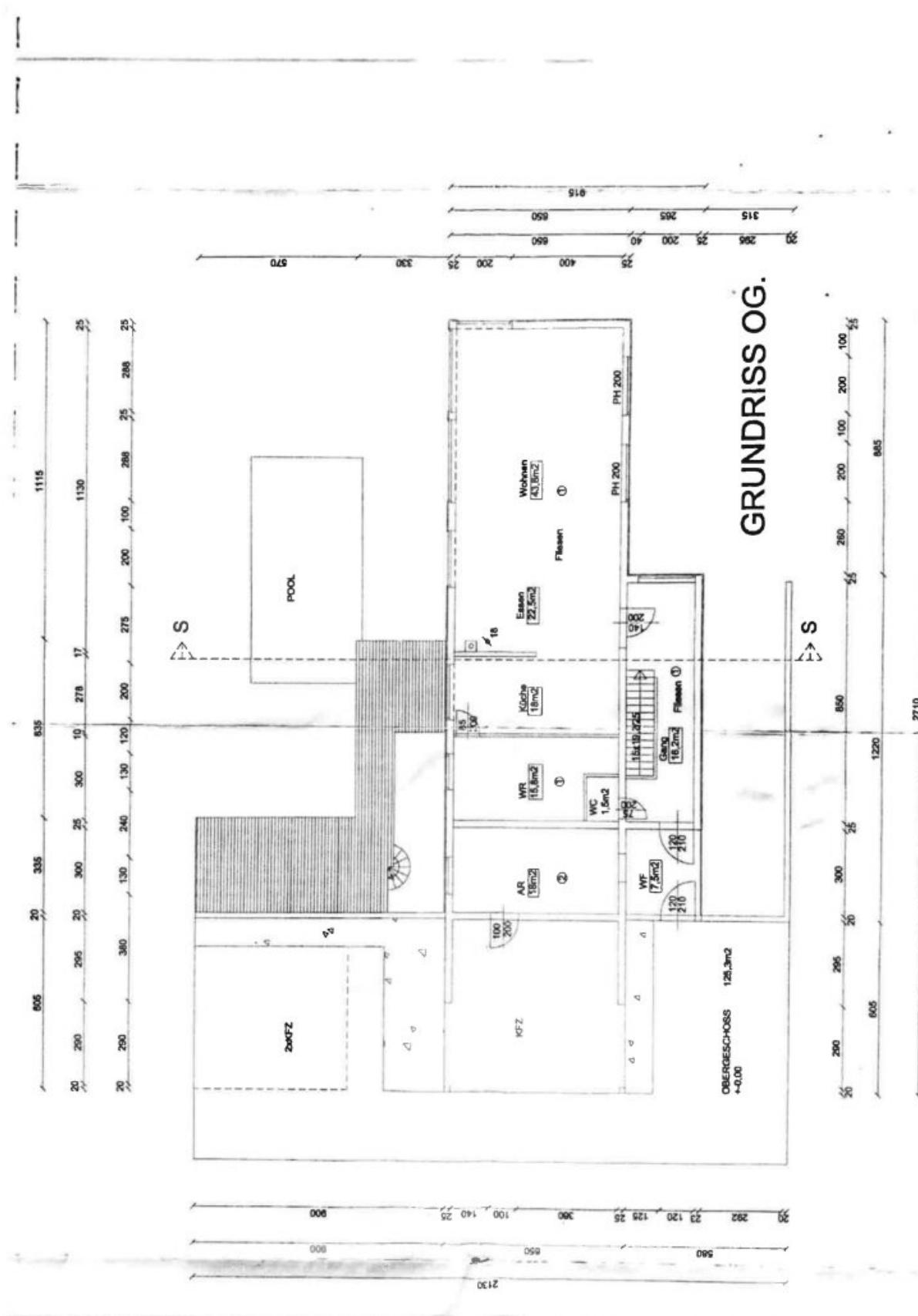
Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz





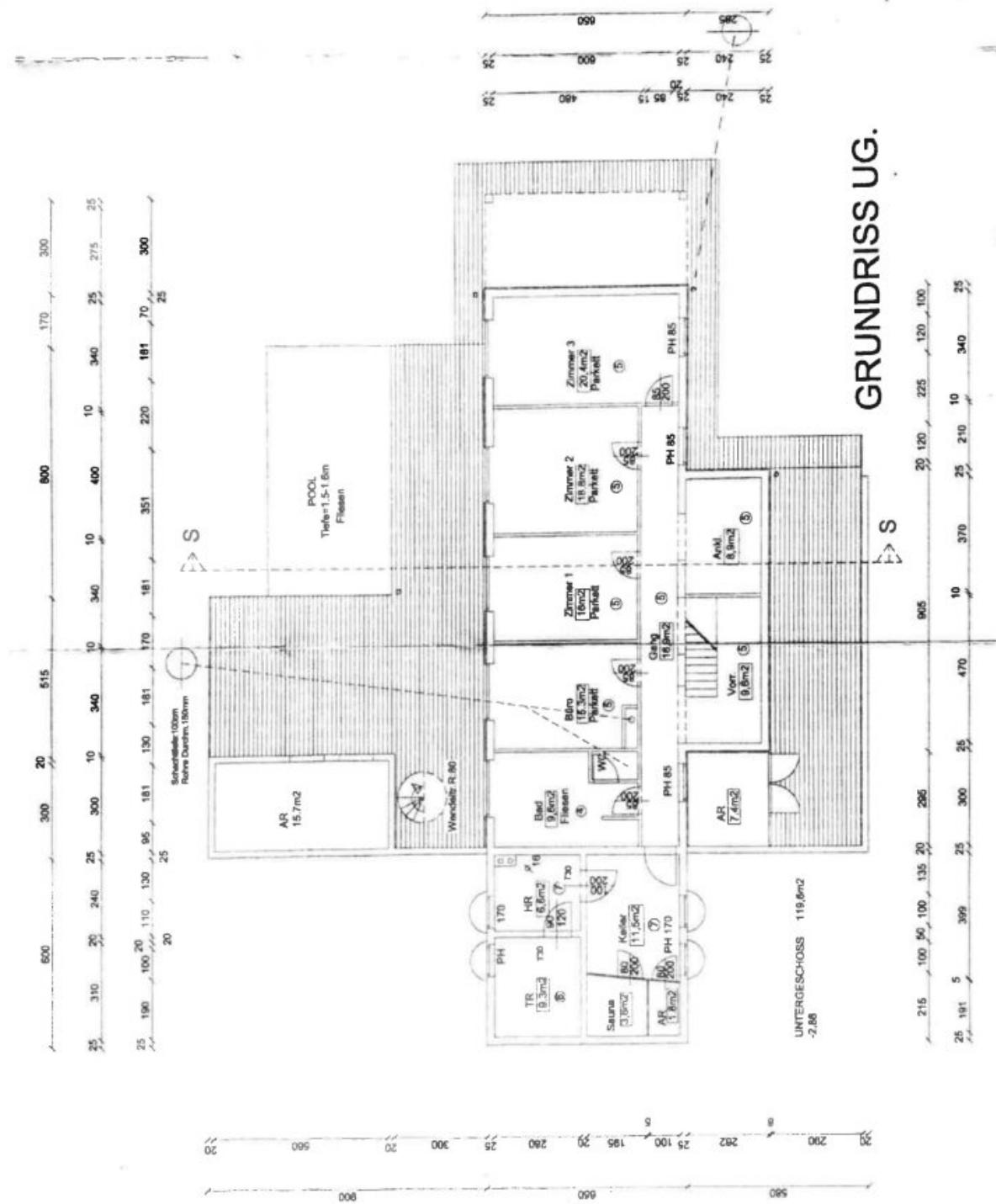




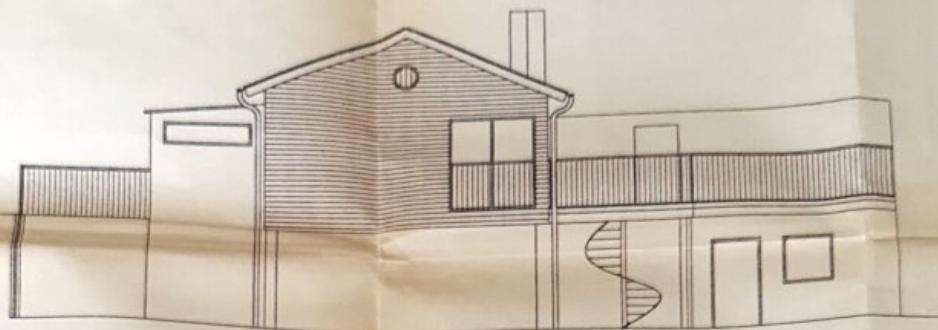


GRUNDRISS OG.

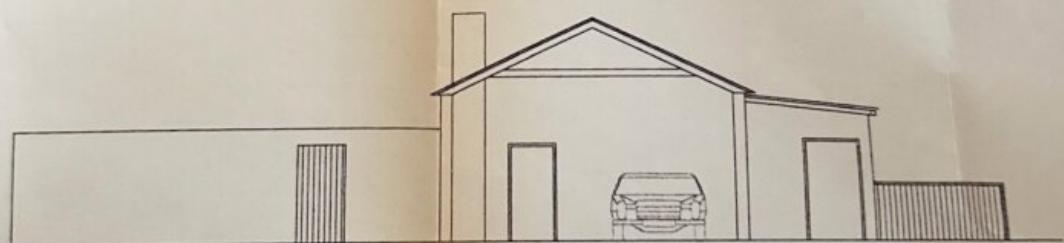
Add



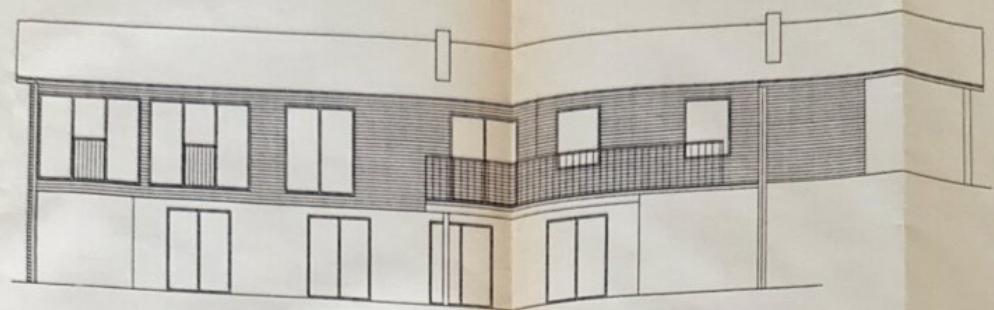
40



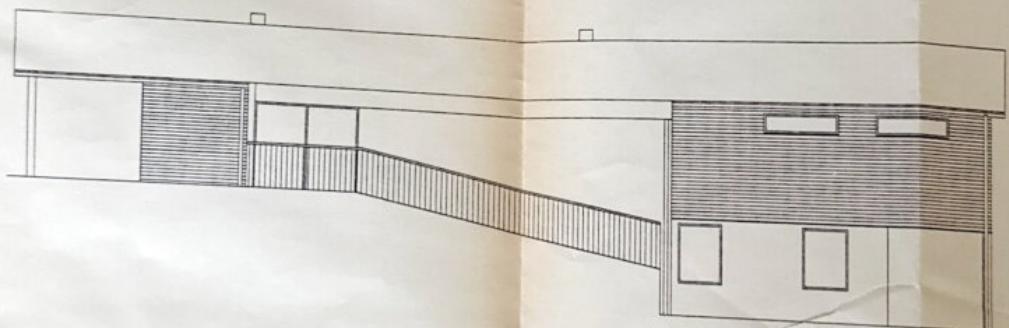
**ANSICHT WEST**



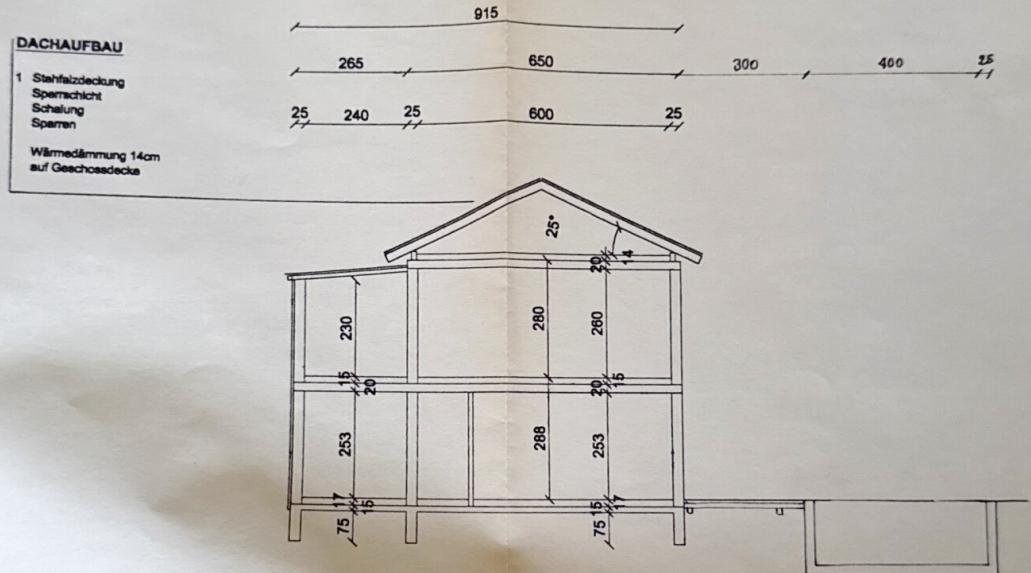
**ANSICHT OST**



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



**SCHNITT**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem **sonnigen Traumhaus** in Lieboch – ein Zuhause, das luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau mit einem beeindruckenden **Fernblick** vereint.

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit ca. **260 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet großzügigen Raum für die ganze Familie und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Design und Lebensqualität. Fünf lichtdurchflutete Zimmer überzeugen durch ihre durchdachte Raumaufteilung und verfügen allesamt über einen direkten Ausgang auf die großzügige Sonnenterrasse.

Die hochwertige Ausstattung umfasst edle Fliesen- und Parkettböden sowie eine **Fußbodenheizung im Obergeschoß**, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die großzügige Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und verfügt über einen gemütlichen Frühstücks-Essbereich. Ergänzt wird sie durch eine **separate Back-Kitchen mit großem Wirtschaftsraum** – ideal für den anspruchsvollen Alltag.

Das elegante, helle Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Doppelwaschbecken, Walk-in-Dusche und Bidet schaffen eine private Wellnessoase. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und können anschließend im **beheizten Pool** entspannen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **große, überdachte Swimmingpool**, der mittels Wärmepumpe beheizt wird, sowie der liebevoll und **hochwertig angelegte Garten**. Der **komplett uneinsichtige Außenbereich** bietet absolute Privatsphäre und lädt dazu ein, laue Sommerabende auf einer der **drei Terrassen** zu genießen – begleitet von einem **atemberaubenden Fernblick** über die Weststeiermark.

Ein **Sauna-Anschluss** für Ihren zukünftigen Wellnessbereich ist bereits vorbereitet. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine installierte **Alarmanlage**. Die umweltfreundliche **Photovoltaik- und Solaranlage** gewährleistet nachhaltige Energieversorgung, reduziert laufende Kosten und steigert die Unabhängigkeit.

Vor dem Haus stehen Ihnen PKW-Stellplätze sowie ein **Doppelcarport** zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es mehrere großzügige, helle Abstellräume – ideal für Fahrräder, Sportequipment oder zum Überwintern von Pflanzen.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: hervorragende öffentliche Anbindung durch Bus und Bahn sowie die Ruhe und Idylle des ländlichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dieses exklusive Zuhause verbindet **modernen Wohnkomfort, luxuriöse Ausstattung und eine hervorragende Lage** – ein wahres Paradies für Sie und Ihre Familie.

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute

einen **Besichtigungstermin**.

**Ihr neues Zuhause wartet auf Sie** – ich freue mich darauf, Ihnen weitere Details persönlich zu präsentieren.

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.*

*Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap