

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten, Pool & viel Herz in Graz-Liebenau!



Objektnummer: 296854

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engelsdorferstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	131,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 209,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



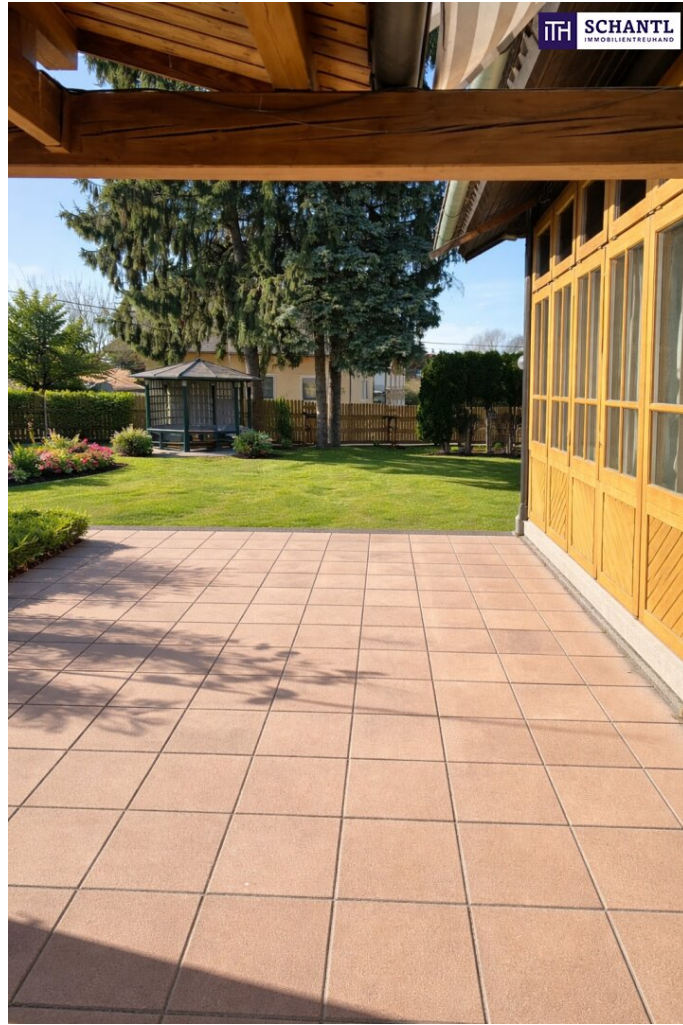
Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a













Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Hausvideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

Ihre Träume - unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST**
VERMÖGENSTREUHAND

schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

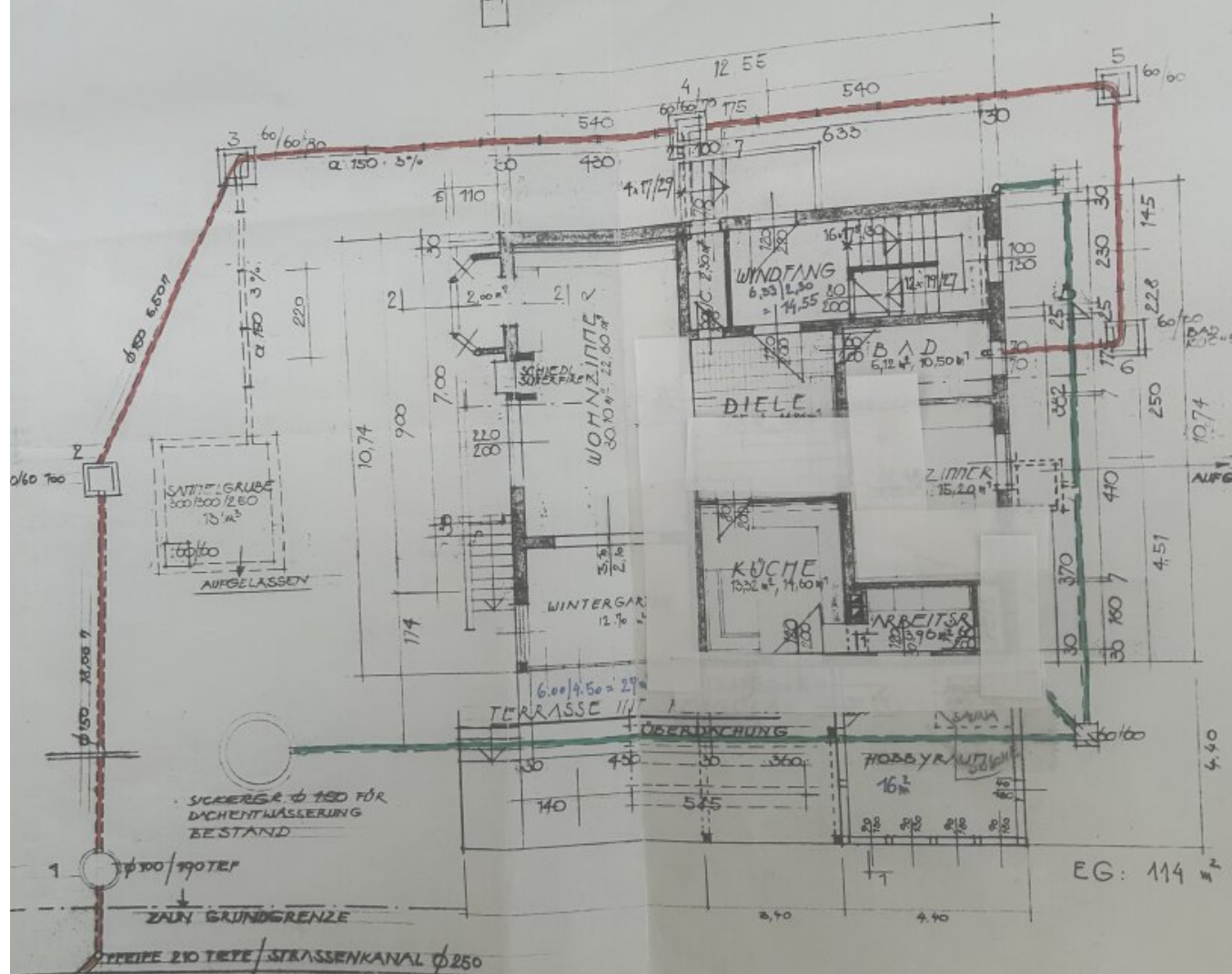
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

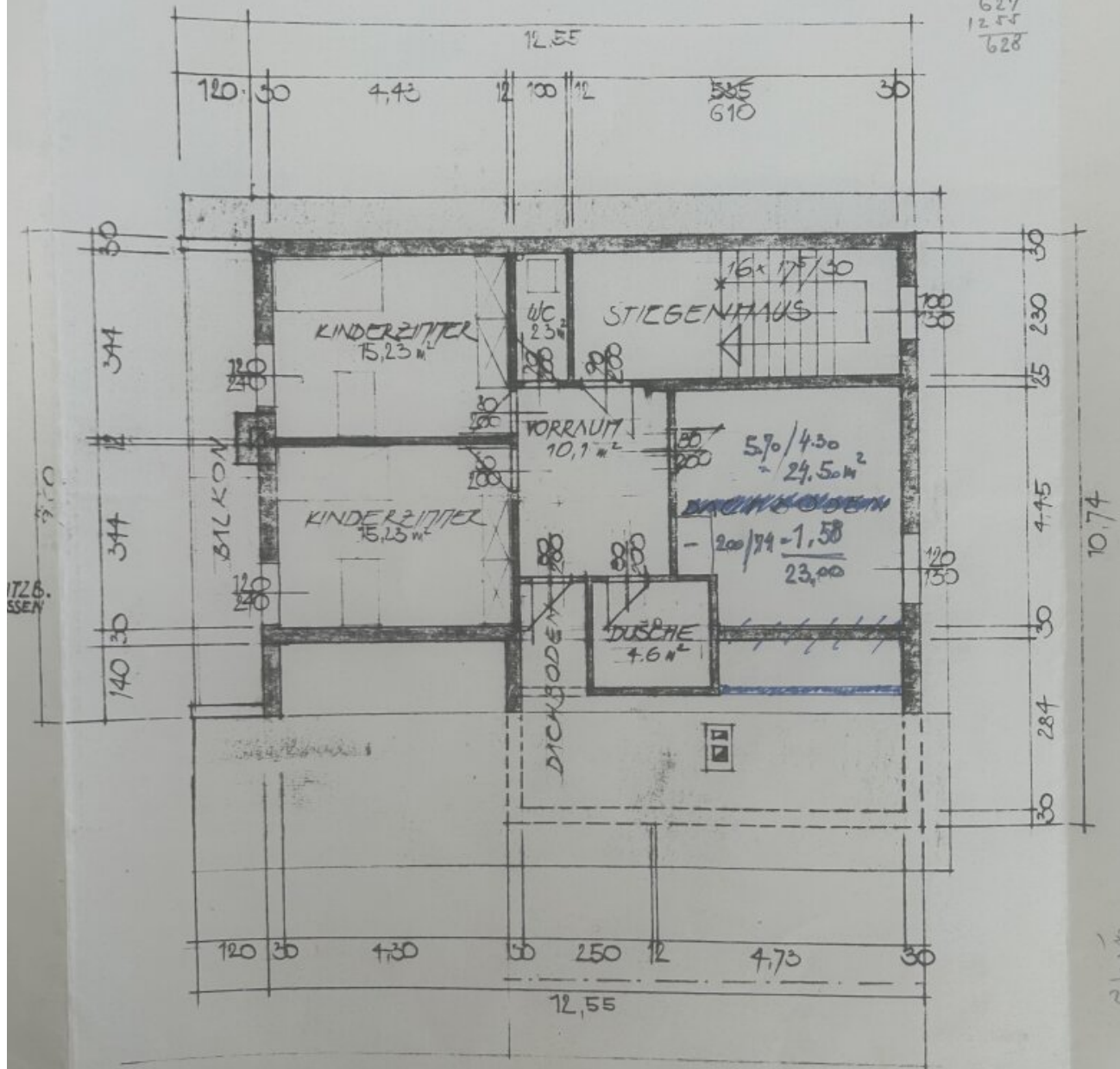


TRÄSSENKANAL Ø250

SCHNITT DURCH KANALSTRANG STRANG 3-6 BESTEHEND / 1-3 NEU



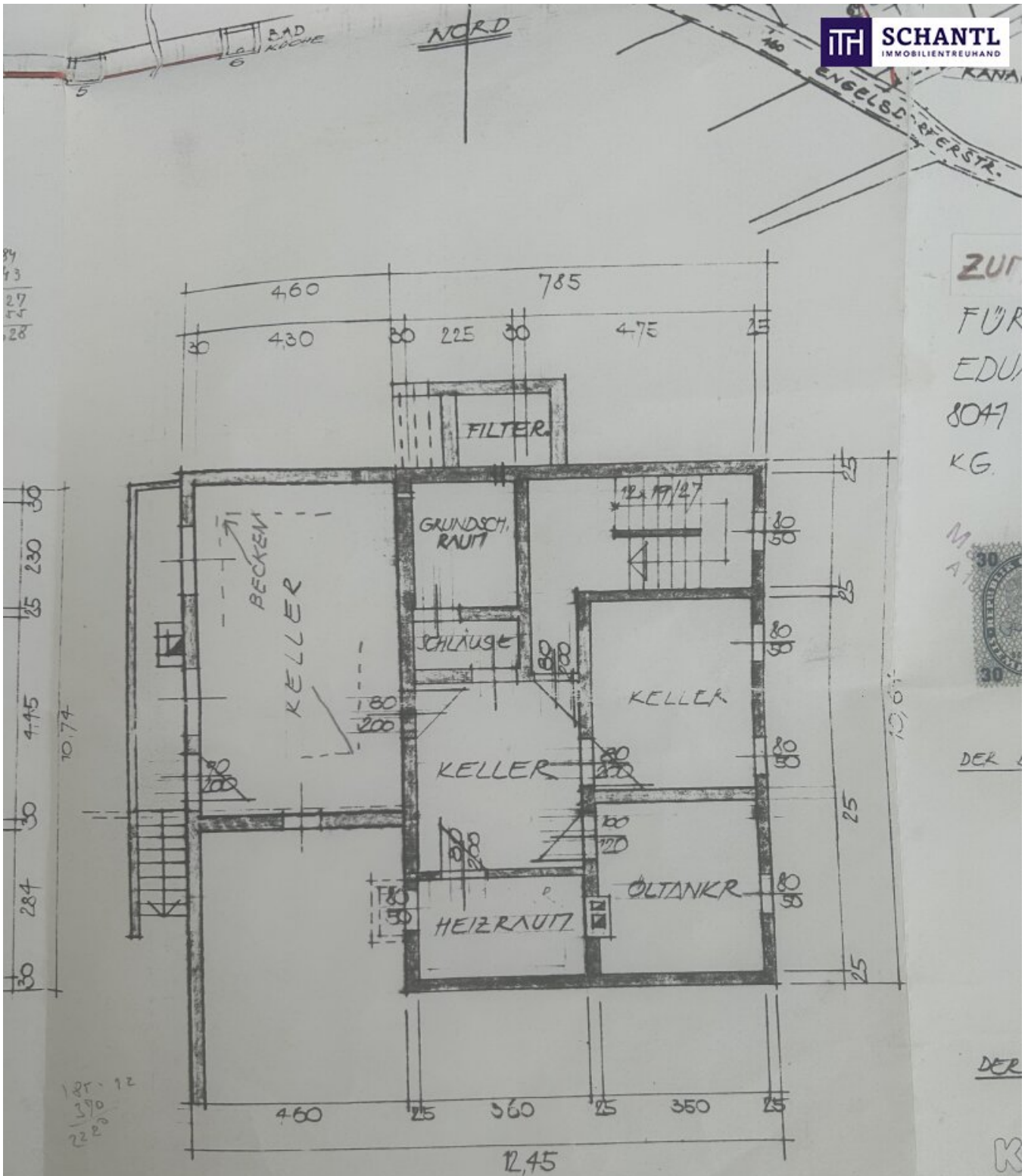
184
443
627
1255
628



Σ = 161 m² (185 m²)
OG: 47 m²
+ 24 / 71
CHNE STIEGENHAUS
+ DACHBODEN

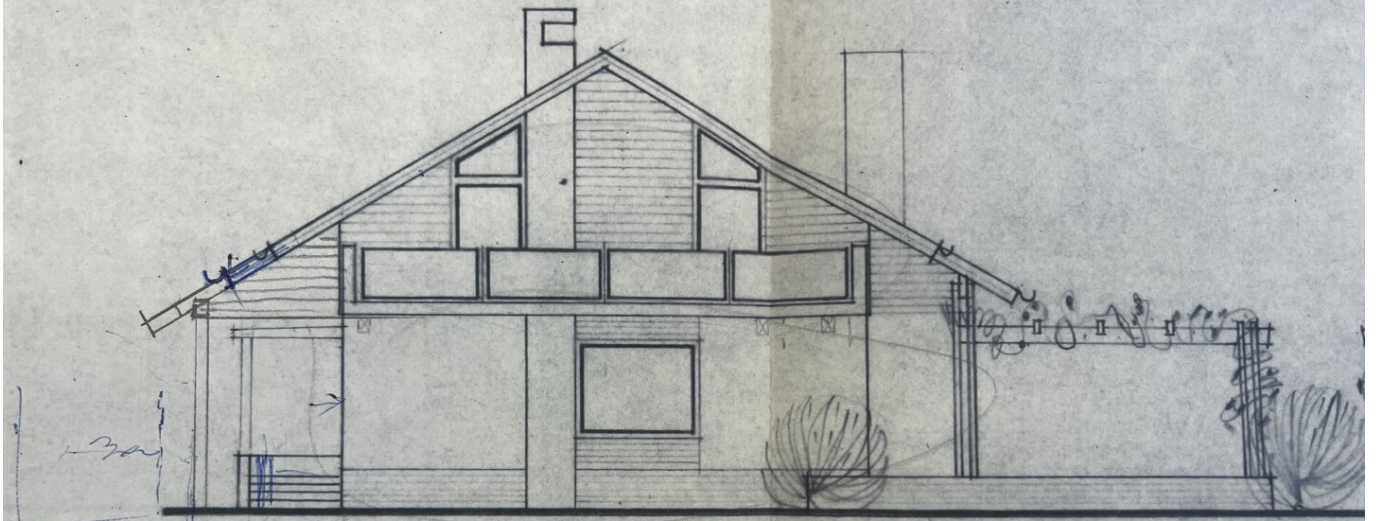
GRUND 950 m² TERRASSE
POOL ~ 600 / 400 10 / 4.50
EINRICHTUNG?

184
390
222

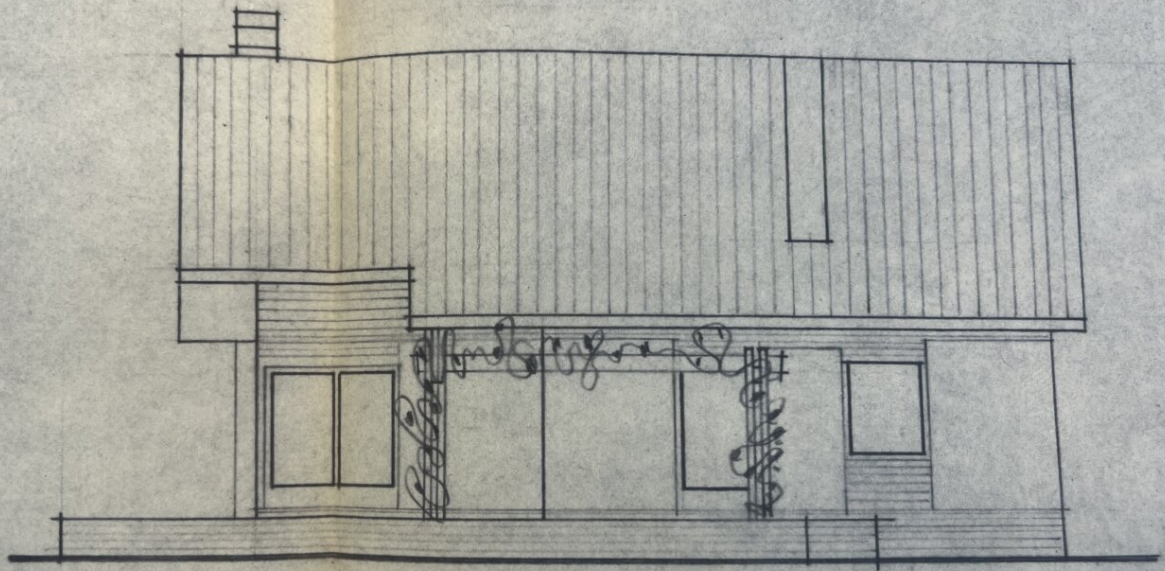


GRUND: 150-160 m^2
HAUS 1200 m^2
+ 20.000 m^2 Bad

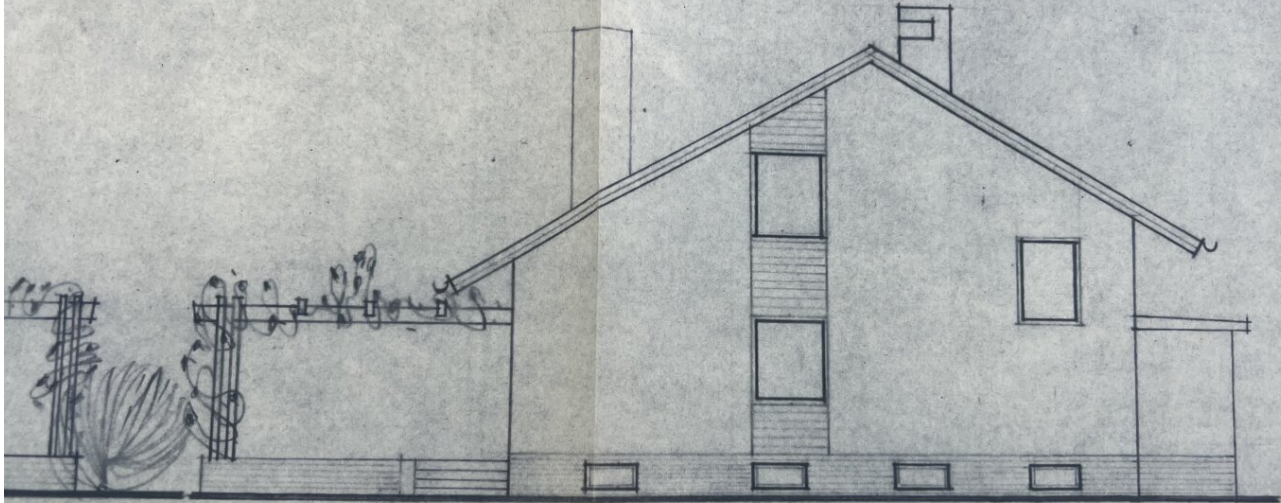
K
Bau
80



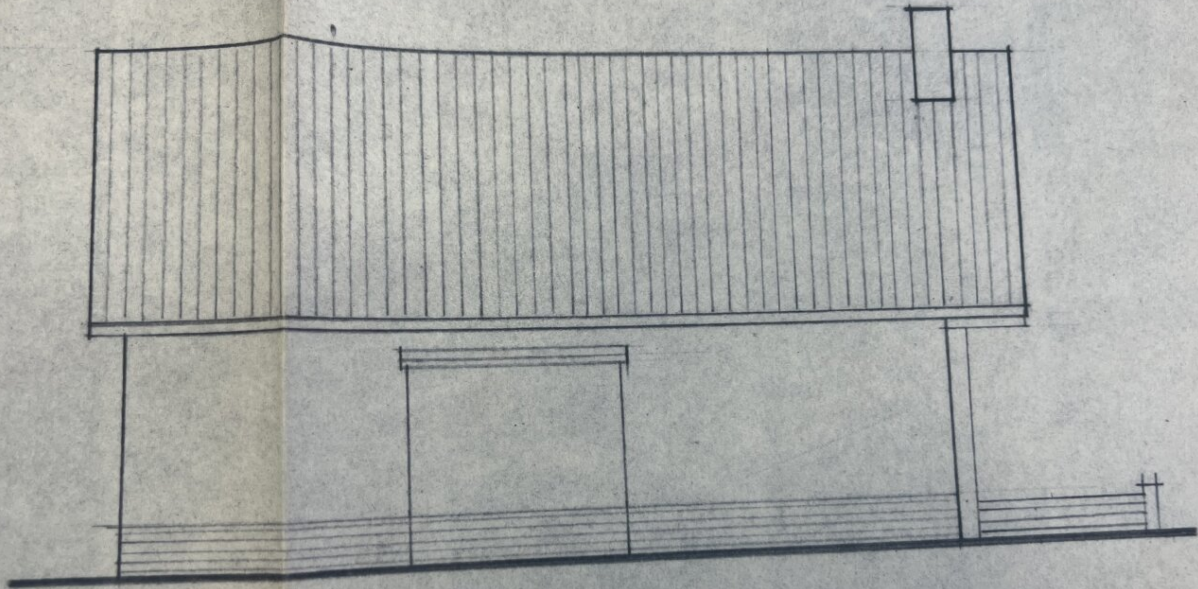
WESTANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT



NORDANSICHT



Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Fläwi Engelsdorferstraße 77, 8041 Graz

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>

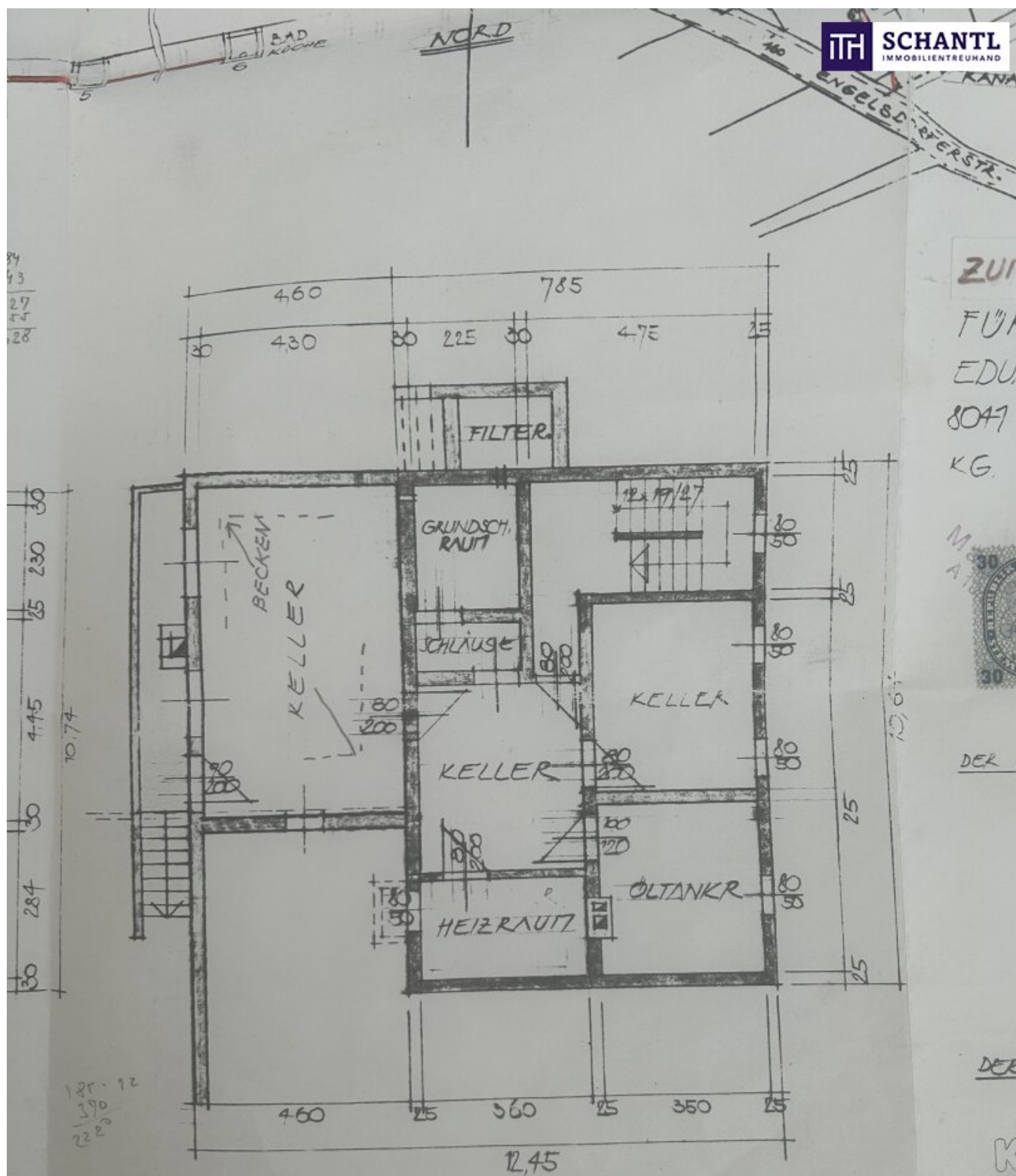


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 24.02.2026

0 M 1:1.000 50 m





GRUND: $150-160 \text{ m}^2$
HAUS 1200 m^2
+ 20.000 € Baud

$$\begin{array}{r} 150,000 - \\ 222,000 - \\ 20,000 - \\ 15,000 - \\ \hline 407 - \end{array}$$

ZUR
FÜR
EDU
8047
KG.



DER

DER

K
Bal
80

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten, Pool & viel Herz in Graz-Liebenau!

In einer ruhigen Wohnstraße von Graz-Liebenau wartet dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 darauf, Menschen zu finden, die seinen besonderen Charakter zu schätzen wissen. Auf rund **200 m² Wohnfläche** eröffnet sich ein Zuhause, das Großzügigkeit mit gemütlichem Wohngefühl verbindet – eingebettet in ein **949 m² großes Grundstück**, das viel Platz zum Leben, Entspannen und Genießen bietet.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man den warmen Charme vergangener Jahrzehnte: Ein **helles, einladendes Wohnzimmer** bildet das Herzstück, geprägt vom **behaglichen Kachelofen**, der an kalten Tagen ein wunderbarer Treffpunkt für die ganze Familie ist. Direkt angrenzend öffnet sich der **Wintergarten**, der heute als Esszimmer genutzt wird. Hier genießt man den Ausblick in den Garten und die besondere Atmosphäre, die dieser Raum zu jeder Jahreszeit bietet. Eine kleine **Lesecke im Erker** schafft zusätzlich einen Rückzugsort, der sofort zum Verweilen einlädt.

Die Küche mit angeschlossener Speis bietet viel Raum für eine moderne Neugestaltung – ebenso wie die beiden Badezimmer und WCs. Sie gehören erneuert, geben dem neuen Besitzer aber die Möglichkeit, diesen Bereich ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Insgesamt stehen **7 Zimmer** zur Verfügung, sodass sich sowohl Familien als auch Menschen mit viel Platzbedarf hier wunderbar entfalten können.

Im Obergeschoss erwarten Sie **drei weitere helle Zimmer**, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein **Balkon mit ca. 10 m²**, der den Blick in den liebevoll angelegten Garten freigibt. Das Haus ist mit rund **131 m² vollständig unterkellert**, ausgestattet mit reichlich Stauraum und einem eigenen Raum mit einer **Rotlichtkabine** und einer **Dusche** – ein herrlicher Luxus im Alltag.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Ein **Pool** sorgt im Sommer für Abkühlung, während die **überdachte Terrasse (ca. 16,40 m²)** und die zusätzliche **große Terrasse (ca. 27 m²)** viele Möglichkeiten bieten, schöne Stunden im Freien zu verbringen. Für Hobbygärtner und Genießer stehen zudem ein **Gartenhaus** und ein **Salettl** bereit. Die **Doppelgarage** verfügt sogar über eine integrierte Werkstätte, und ein weiteres **Carport** ergänzt das großzügige Platzangebot für Ihre Fahrzeuge. Beheizt wird das Haus mittels Ölheizung mit einem **6.000-Liter-Tank**, der im Keller untergebracht ist.

Dieses Haus bringt alles mit, was ein gemütliches, geräumiges Zuhause ausmacht –

verbunden mit viel Potenzial für Modernisierungen, die es zu einem echten Schmuckstück machen können. Wer ein Haus mit Geschichte, Herz und außergewöhnlich viel Platz sucht, wird sich in dieses Anwesen in Graz-Liebenau verlieben.

10 Highlights dieses Einfamilienhauses:

2. **großzügige Wohnfläche von ca. 200 m²**, ideal für Familie, Homeoffice & viel persönlichen Gestaltungsspielraum
4. **wunderschönes, helles Wohnzimmer mit Kachelofen**, der perfekte Wohlfühlmittelpunkt für gemütliche Stunden
6. **Wintergarten als Esszimmer**, lichtdurchflutet, mit direktem Blick ins Grüne
8. **charmante Leseecke im Erker**, ein besonderer Rückzugsort mit viel Atmosphäre
10. **großer Garten mit Pool**, perfekte Privatoase für entspannte Sommertage
12. **zwei Terrassen (überdacht & offen)**, insgesamt über 40 m² Außenfläche für Genuss & Geselligkeit
14. **7 Zimmer**, ausreichend Platz für Familie, Gäste, Büro und Hobbys
16. **Rotlichtkabine & Dusche & Büro**, Erholung im eigenen Zuhause
18. **eine Garage mit integrierter Werkstatt plus Autoabstellplatz (kann überdacht werden und dann als Carport verwendet werden)**, großzügige Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge
20. **ein großes 949 m² Grundstück mit einer BD von WA 0,3-0,6, in ruhiger Lage von Graz-Liebenau**, eine Kombination aus Raum, Ruhe und bester Infrastruktur

Transparenzhinweis: Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert, um Lichtverhältnisse und Raumwirkung bestmöglich darzustellen.

Monatliche Kosten:

- Wasser € 35,00
- Gemeindeabgaben (Steuer, Müll etc.) € 89,12
- Rauchfangkehrer € 11,70
- Hausversicherung € 83,00
- Strom ca. 230,00
- Öl € je nach Heizölpreis, es wurden ca. 1500L / Saison verbraucht!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die

besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap