

**Charmante Erdgeschosswohnung mit Sonnenterrasse in
Graz Liebenau! Auch Top zum vermieten! Sofort
verfügbar!**



Objektnummer: 297783

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neufeldweg
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	198.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.128,00 € inkl. 20% USt.

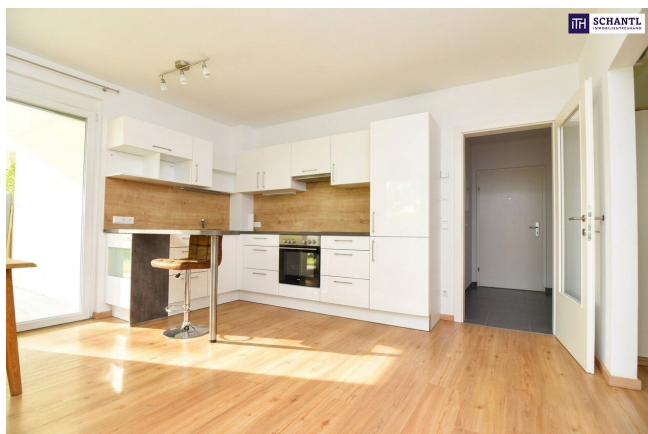
Ihr Ansprechpartner

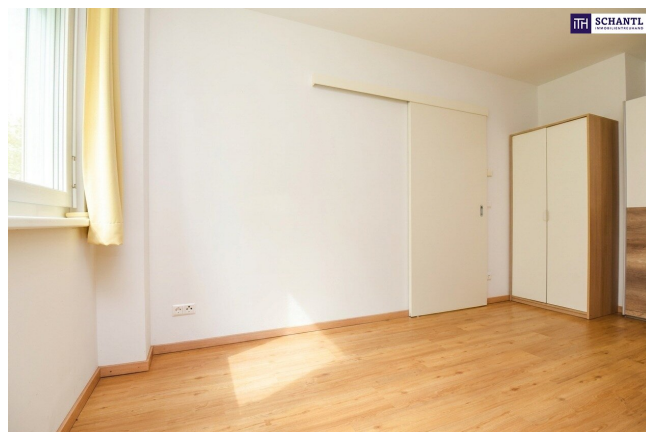


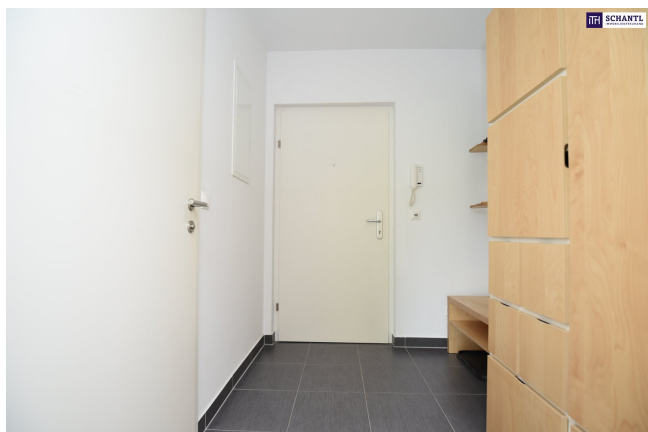
Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz













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

Unsere Leistungen im Überblick:

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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

VERTRAULICHES QUALITÄTSSIEGEL

FOLGEN SIE UNS AUF

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-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

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



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

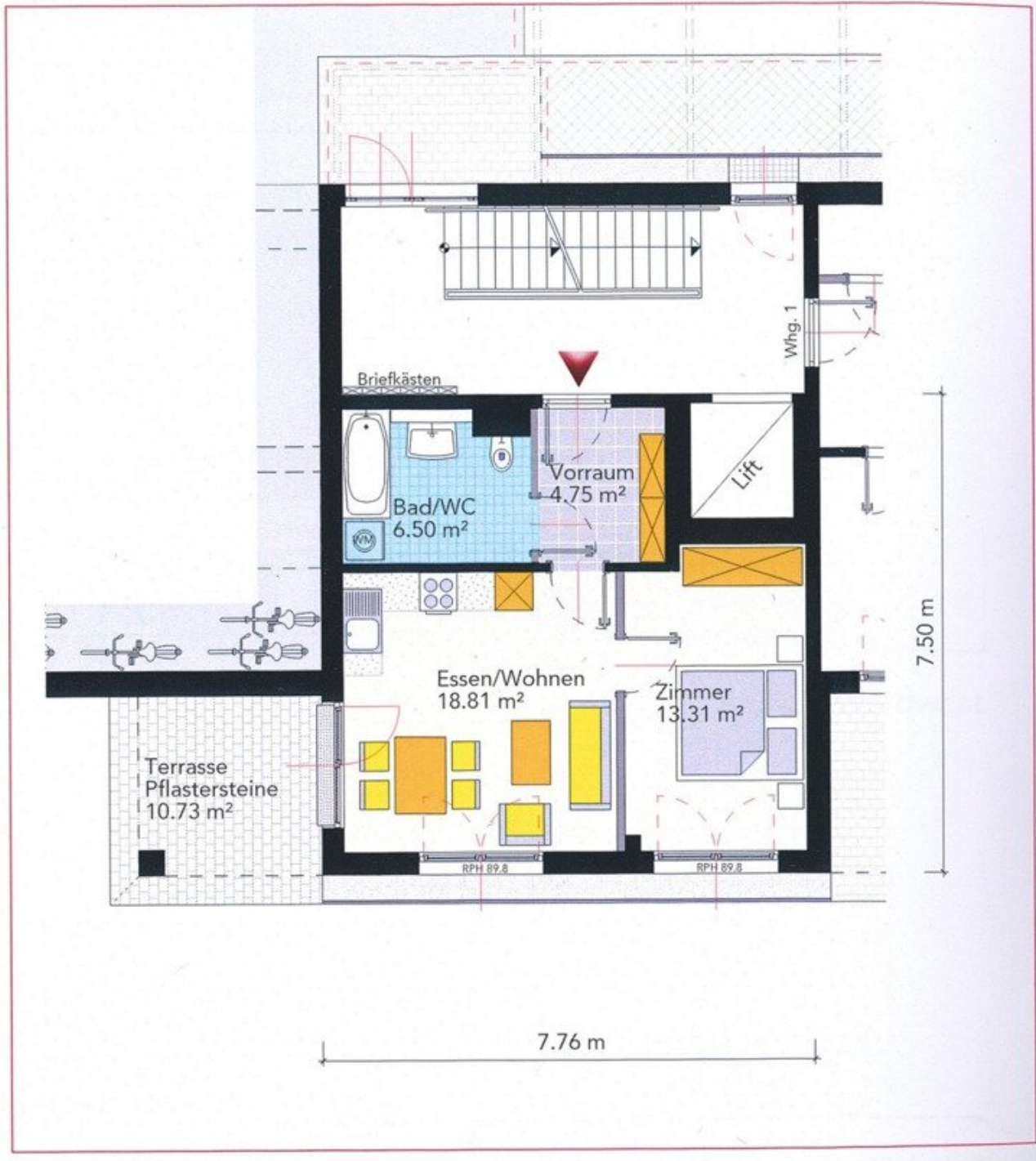
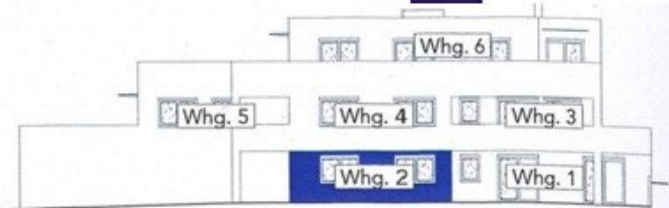
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

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

Wohnung 2.

Wohnnutzfläche: 43.37 m²
Maßstab: 1:125



Objektbeschreibung

Charmante Erdgeschosswohnung mit Sonnenterrasse in Graz Liebenau! Auch Top zum vermieten!

Ankommen und aufatmen: Diese lichtdurchflutete Gartenwohnung im Erdgeschoss verbindet gemütliches Wohnen mit einer sonnigen Terrasse im Grünen – ein Rückzugsort mitten in Graz Liebenau.

Diese ansprechende EG-Gartenwohnung Top 2 liegt ruhig am Neufeldweg 118, 8041 Graz, und vereint zeitgemäßes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die ein durchdachtes Raumkonzept und einen eigenen Außenbereich zu schätzen wissen. Auf 43,37 m² Wohnfläche überzeugt sie durch eine kluge und funktionale Raumaufteilung.

Der offene Wohn-Essbereich schafft großzügigen Platz zum Entspannen und geht nahtlos in die sonnige, gartenseitige Terrasse über – ideal für gemütliche Stunden an der frischen Luft. Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während ein einladender Vorraum ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum schafft. Abgerundet wird das Angebot durch ein modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Neufeldweg 119, EG, Top 2, 8041 Graz - 43,37m²

Fakten:

- Wohnfläche 43,37m²
- Terrasse mit 10,73m²
- Garten vor der Terrasse zählt zur Allgemeinfläche, Nutzung möglich
- Wohnen/Essen auf 18,81m²
- Schlafzimmer mit 13,31m²

- Vorraum mit 4,75m²
- Bad mit Dusche/WC/Waschmaschinenanschluss mit 6,50m² (Grundriss Bad falsch, siehe Fotos)
- Carportstellplatz (€ 15.000)

Highlights der EG-Wohnung Top 2:

- Ankommen & Durchatmen! Die sonnige Süd-Terrasse mit Blick in den Garten schafft Ihre ganz persönliche Wohlfühloase mitten in Graz.
- Licht! Luft! Lebensqualität! Der offen gestaltete Wohn?Essbereich lädt zu entspannten Abenden und genussvollen Momenten ein.
- Rückzugsort zum Abschalten! Das gemütliche Schlafzimmer bietet Ruhe und Geborgenheit nach einem langen Tag.
- Wohnen im Grünen mit Stadtnähe, genießen Sie die perfekte Balance aus Natur, Ruhe und urbaner Erreichbarkeit
- ein Zuhause zum Verlieben. durchdachte Raumaufteilung, angenehme Atmosphäre und ein Gefühl von „Hier bin ich richtig“!

TOP Anlegerwohnung:

- nachhaltige Nachfrage, beliebte Wohnlage in Graz Liebenau sorgt für konstant hohe Vermietbarkeit
- Mehrwert im Freien, die Terrasse und der Zugang zum Allgemeingarten steigern Attraktivität, Mietzins und Werthaltigkeit

- sorgenfrei investieren, durchdachter Grundriss, praktische Ausstattung und zeitlose Wohnqualität - genau das, was Mieter suchen
- langfristiges Potenzial, stabile Lage mit guter Infrastruktur – ein Investment mit Zukunft und Sicherheit

KAUFPREIS: € 198.000,00

exkl. Carport: € 15.000,00

Kaufnebenkosten:

- 3% Provision zzgl. 20% Ust
- 3,5 % Grunderwerbsteuer*
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis inkl. Kosten für Vertragserrichtung, Beglaubigung und Treuhandschaft

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? 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 www.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!

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 <500m
Apotheke <750m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap