

**NÄHE STADTSTRAND: Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit
Extraküche, Loggia und Parkmöglichkeit in LIEBENAU**



Objektnummer: 8374/195

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kasernstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,06.Bez.:Jakomini
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	75,63 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	151,47 €
USt.:	15,15 €
Infos zu Preis:	

Strom + Heizung + Warmwasser werden aktuell mit 81€/Monat vorgeschrieben (verbrauchsabhängig)

Provisionsangabe:

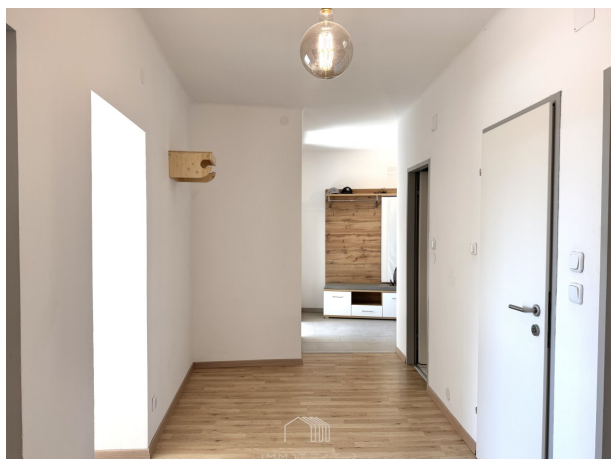
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Riccardo Perin





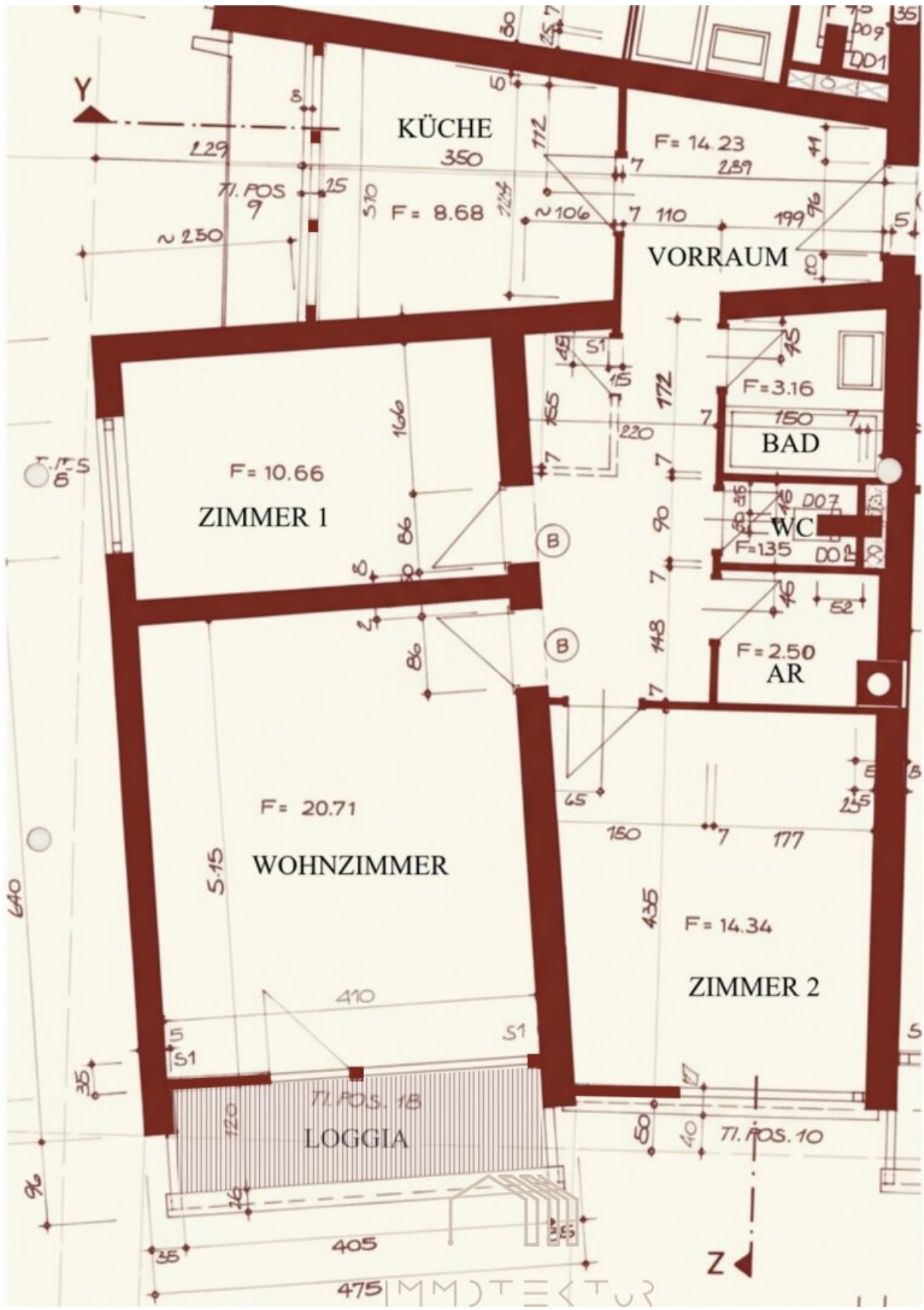








IMMOTEX



Objektbeschreibung

Du suchst ein Zuhause, das perfekt angebunden ist und trotzdem das Gefühl von Natur und Leichtigkeit bietet? Einen Ort, an dem Alltag und Wohlfühlen Hand in Hand gehen? Dann könnte hier euer neues Kapitel beginnen.

Vor allem für junge Paare oder Familien mit einem Kind ist diese Wohnung ein Zuhause, das den Alltag leichter macht und gleichzeitig Raum für Zukunft bietet. Die Lage in der **Kasernstraße im Bezirk Jakomini** ist dabei ein echtes Geschenk:

Der **Bus hält praktisch vor der Haustür** und bringt euch ohne Umwege ins Zentrum.

Ein **großer Park** ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – perfekt für kleine Entdecker, Nachmittage am Spielplatz oder einfach eine Runde frische Luft.

Spar, Apotheke, Bäckerei, Fitnessstudio – alles ums Eck.

Und dann noch ein Highlight, das man in Graz selten so nah hat: Der **Stadtstrand bei der Seifenfabrik**. Ein Ort, der sich nach Sommer, Leichtigkeit und Urlaub anfühlt – und das direkt in eurer Nachbarschaft.

Über die Jahre hinweg wurde nicht nur in das Gebäude, sondern auch in die Wohnung **vorausschauend investiert** – und genau das macht heute den Unterschied.

Bereits erledigt wurden unter anderem:

- Thermische Sanierung 2013 (Vollwärmeschutz)
- 3-fach verglaste Fenster (2018) inkl. Sonnenschutz
- Modernisierter Lift
- Wohnung selbst 2019 & 2021 modernisiert (Infrarotheizung, Böden, Küche, WC, Waschmaschinenanschluss im Abstellraum, ...)

Das bedeutet für euch: **Keine Baustelle. Kein „Wir machen das irgendwann“**. Ihr übernehmt eine Wohnung, die eine solide Basis hat – und sich vom ersten Tag an gut anfühlt.

Die getätigten Investitionen machen sich vor allem bei den Energiekosten bemerkbar:

Heizung, Warmwasser und Strom werden aktuell mit **rund 81 € im Monat (inklusive USt.)** vorgeschrieben. Ein Wert, der in der heutigen Zeit nicht nur angenehm, sondern ein echtes Argument ist.

Der **Vorraum** ist großzügig und wirkt nicht wie ein enger Durchgang, sondern wie ein echter Empfang. Das **Wohnzimmer** ist hell, offen und wird ganz automatisch zum Mittelpunkt – egal ob Alltag, Besuch oder gemütliche Abende.

Zwei weitere Zimmer bieten euch Flexibilität: **Kinderzimmer, Schlafzimmer, Homeoffice – alles möglich.**

Die **Küche** wurde 2021 eingebaut und ist sofort nutzbar. Kein Umbauen, kein Planen, kein Warten.

Und dann kommt das, was viele sofort begeistert: **die südseitige, überdachte Loggia** - Ein Platz, der sich schnell wie ein kleines Stück Freiheit anfühlt. Morgens Kaffee, nachmittags Sonne, abends abschalten – geschützt, gemütlich, privat.

Auch das Haus macht vieles richtig: Modernisierter Lift, großzügige Kellerabteile, Fahrradraum, Wasch- & Trockenraum,...

Und besonders wertvoll: **Ein großer, durch Schranken geschützter Parkplatz.** Dem aktuellen Eigentümer ist ein **fixer Stellplatz** zugeordnet – bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen kann die Nutzung übernommen werden (zB. Hauptwohnsitz, Details auf Anfrage).

Unterm Strich: ein Zuhause, die vieles richtig macht

- Murradweg und Stadtstrand in der Nähe
- Parks & Spielplätze fußläufig
- Bereits in Energieeffizienz investiert

- Aktuell sehr niedrige Energiekosten
- Sofort bezugsbereit
- Perfekt angebunden
- Familienfreundliche Umgebung
- Möbel auf Wunsch übernehmbar (Ablöse nach Vereinbarung)
- Küche & Badmöbel im Kaufpreis inkludiert

Keine Baustelle. Kein Kompromiss. Sondern ein Zuhause, das bereit ist für eure Zukunft.

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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap