

## **Modernes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Wohnlage**



IMG\_2770

**Objektnummer: 141/85837**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz-Liebenau
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	171,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	840.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



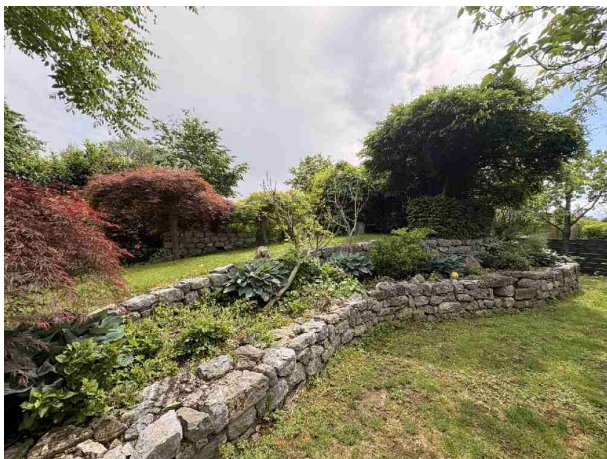
**Gerald Schneidhofer**

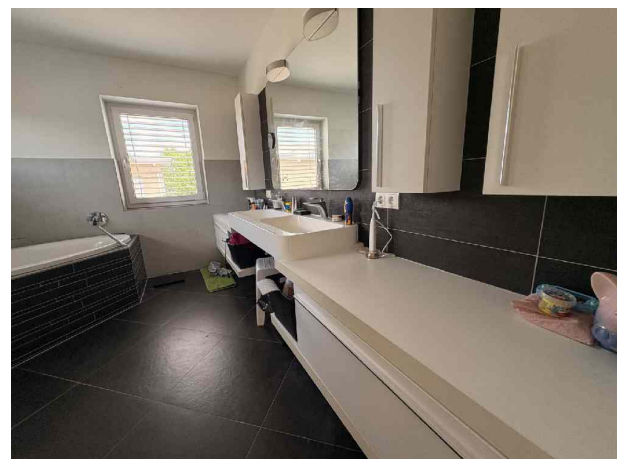
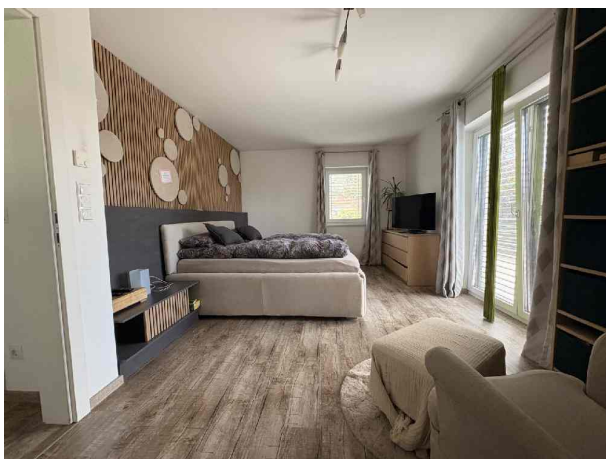
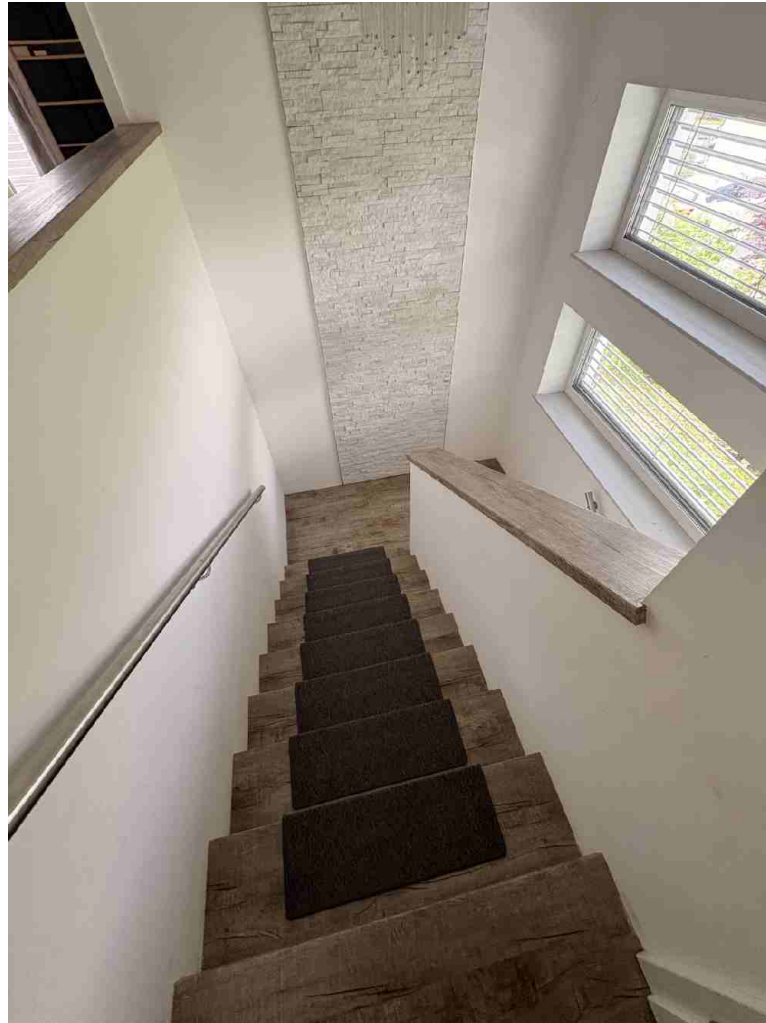
Rustler Immobilientreuhand

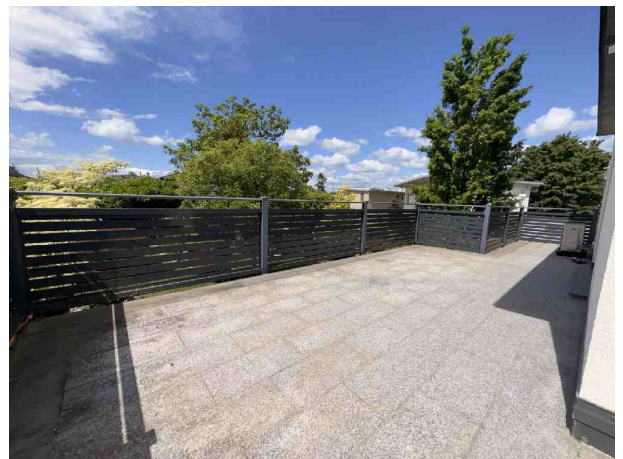
T +43 316 908 900702

H +43 676 834 34 702

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen, einen außergewöhnlich großen Garten und eine ruhige Wohnlage zu einem Zuhause mit besonderer Lebensqualität. Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Architektur, helle Wohnräume und ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Platz für Familien und anspruchsvolles Wohnen. Besonders hervorzuheben ist das ca. 1.044 m<sup>2</sup> große Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten, altem Baumbestand und einem hohen Maß an Privatsphäre – eine grüne Ruheoase, wie sie im Grazer Stadtgebiet nur selten zu finden ist. Großzügige Außenflächen, sonnige Terrassenbereiche und der Blick ins Grüne schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit hoher Aufenthaltsqualität.

ERDGESCHOSS: ca. 92,96 m<sup>2</sup> - Offenheit, Licht & Wohnqualität

- Bereits der großzügige Eingangsbereich bietet viel Platz für Garderobe und zusätzliche Verstaumöglichkeiten und sorgt für einen funktionalen Empfangsbereich.

Der offene Wohn- und Essbereich mit stilvollem Kamin bildet das Herzstück des Hauses.

Große

Fensterflächen schaffen eine helle Wohnatmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur

Terrasse und in den Garten.

- Die modern gestaltete Küche mit zentraler Kochinsel fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein

und bietet großzügige Arbeitsflächen sowie viel Stauraum.

- Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC mit Handwaschbecken sowie einen praktischen

Abstellraum.

- Der Hauswirtschaftsraum bietet Platz für zwei Waschmaschinen und verfügt zusätzlich über ein

Waschbecken sowie eine Dusche.

OBERGESCHOSS: ca. 78,09 m<sup>2</sup> - Privater Rückzugsbereich

- Im Obergeschoss befinden sich drei großzügig geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer,

Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

- Vom größten Schlafzimmer aus gelangt man direkt auf den ca. 26,55 m<sup>2</sup> großen Balkon.

- Das Badezimmer verfügt über zwei Handwaschbecken, eine große Badewanne sowie eine separate

Dusche.

- Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres separates WC mit Handwaschbecken.

- Ergänzt wird das Obergeschoss durch einen separaten Schrankraum mit zusätzlichem Stauraum.



## GARTEN & TERRASSE – IHR PRIVATES OUTDOOR-PARADIES

- Die sonnige Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und bietet ausreichend Platz für Sitzbereiche und gemütliche Stunden im Freien.
- Der ca. 866 m<sup>2</sup> große Garten schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familien, Freizeit, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Grünen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.