

Traumhafte 4-Zimmer-Eigentumswohnung - Einziehen & Wohlfühlen



**4-ZIMMER
EIGENTUMSWOHNUNG**

📍 GRAZ-LIEBENAU

ca. **100 m²**
WOHNFLÄCHE

 **BALKON** |  **LIFT** |  **FERNWÄRME**

MODERNISIERTE WOHNUNG | 4 ZIMMER | BALKON | GUTE INFRASTRUKTUR

Objektnummer: 1576/150

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 74,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	249.000,00 €

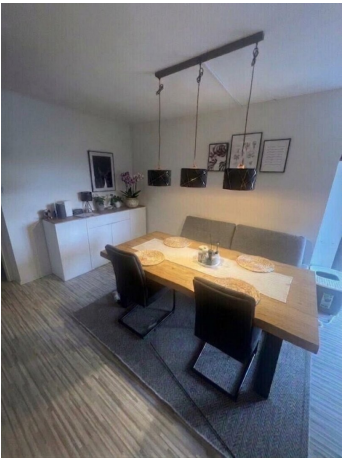
Ihr Ansprechpartner

Martin Konrad

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

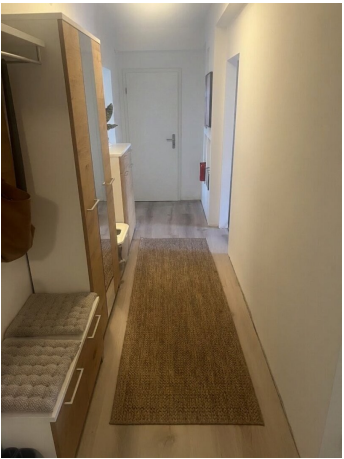
T +43 664 3912566

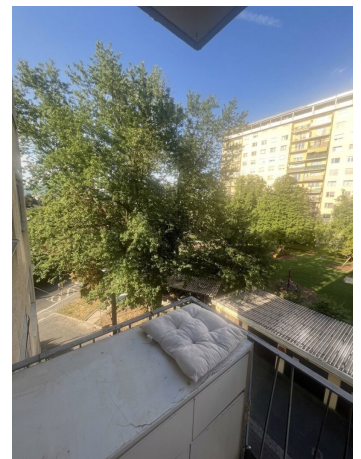
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit viel Platz, modernem Wohnkomfort und bester Infrastruktur

Diese großzügige Eigentumswohnung im beliebten Grazer Bezirk **Liebenau** vereint ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Modernisierungen und eine ausgezeichnete Lage. Mit rund **100 m² Wohnfläche**, vier großzügigen Zimmern und einem sonnigen Balkon bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit einem Homeoffice verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit Lift und überzeugt durch helle Räume, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Dank der optimalen Raumaufteilung entsteht ein Wohngefühl, das sowohl Funktionalität als auch Komfort in den Mittelpunkt stellt.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine äußerst praktische und familienfreundliche Raumaufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer
- separates Esszimmer
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- moderne Küche
- Badezimmer
- separates WC

- geräumiger Vorraum
- zwei praktische Abstellräume
- Balkon mit ca. 6 m²

Die großzügigen Räume lassen sich flexibel an unterschiedlichste Wohnbedürfnisse anpassen und bieten ausreichend Platz für Familien ebenso wie für Paare mit Homeoffice.

Modernisierungen

Die Wohnung wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Unter anderem wurden bereits erneuert:

- hochwertige Einbauküche
- modernes Badezimmer
- separates WC
- neue Innentüren

Ausstattung

- ca. 100 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer

- Balkon
- Lift
- Fernwärme
- moderne Einbauküche
- Badezimmer modernisiert
- separates WC
- Kellerabteil
- zwei Abstellräume
- teilweise möbliert
- gepflegtes Wohnhaus
- Gemeinschaftsparkplätze
- zusätzliche Stellplätze anmietbar
- zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten

Wohnen mit Lebensqualität

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre freundliche Atmosphäre. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen helle, einladende Wohnräume. Das großzügige

Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Das separate Esszimmer verbindet Wohnen und Küche auf angenehme Weise und schafft zusätzlichen Komfort im Alltag. Die moderne Küche bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine großzügige Einrichtung, während das zusätzliche Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann.

Das modernisierte Badezimmer sowie das separate WC runden den hochwertigen Gesamteindruck ab.

Der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder einen gemütlichen Abend.

Zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil schaffen zusätzlichen Stauraum und sorgen für Ordnung im Alltag.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Grazer Bezirk **Liebenau**, einer Wohngegend, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbindet.

Besonders hervorzuheben sind:

- ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung
- schnelle Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt
- unmittelbare Nähe zum Einkaufszentrum Murpark
- zahlreiche Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Banken
- Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- schnelle Anbindung an die A2 sowie die Ostumfahrung

- Murauen, Auwiesen und Stadtstrand Graz in unmittelbarer Nähe
- hervorragendes Radwegenetz
- Gemeinschaftsparkplätze direkt bei der Wohnanlage
- zusätzliche Stellplätze anmietbar
- zahlreiche kostenlose Parkmöglichkeiten rund um das Gebäude

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv.

Fazit

Diese modernisierte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, den durchdachten Grundriss, die hochwertige Ausstattung sowie die ausgezeichnete Lage in Graz-Liebenau. Eine Immobilie mit viel Platz und Wohnqualität, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger begeistern wird.

Vereinbaren Sie gerne privat einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap