

## **Toplage in Uni-Nähe - 1-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia**



**Objektnummer: 7386/20250712**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Liebiggasse 21                           |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                                |
| Baujahr:                      | 1973                                     |
| Wohnfläche:                   | 35,08 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 35,08 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 1,50                                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 136,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,99                            |
| Gesamtmiete                   | 395,00 €                                 |
| Kaltmiete (netto)             | 359,09 €                                 |
| Kaltmiete                     | 359,09 €                                 |
| USt.:                         | 35,91 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Fischer**

Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

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







## Objektbeschreibung

Diese 1-Zimmer-Wohnung mit 35,08 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und ihre großzügige Loggia – der perfekte Rückzugsort für einen Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden an der frischen Luft.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Tischecke und sorgt für klare Raumtrennung im Alltag. Ein Kellerabteil steht zur zusätzlichen Verstauung von Saisonware oder Sportgeräten zur Verfügung.

**Lage:** Ein absolutes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Karl-Franzens-Universität Graz – die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten vom Campus entfernt. Damit ist sie ideal für Studierende, die kurze Wege zu Vorlesungen und eine lebendige, urbane Umgebung schätzen. Auch Geschäfte, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

### Ausstattung im Überblick:

- 1 Zimmer
- Große Loggia
- Separate Küche mit Platz für Tischecke
- Kellerabteil
- Miete inkl. Betriebskosten

Perfekt für Studierende oder alle, die eine kompakte, gut gelegene Wohnung nahe der Universität suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <650m

Klinik <475m

Krankenhaus <900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <400m

Universität <175m

Höhere Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <1.450m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <250m

Post <600m

Polizei <900m

### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <1.275m

Autobahnanschluss <5.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap