

**WOHLFÜHLWOHNEN IM GRÜNEN! Charmante
Gartenwohnung in ruhiger
Sackgassenlage_Graz-Liebenau!**



RUHIGE WOHNLAGE

Objektnummer: 1757/652

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	5,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

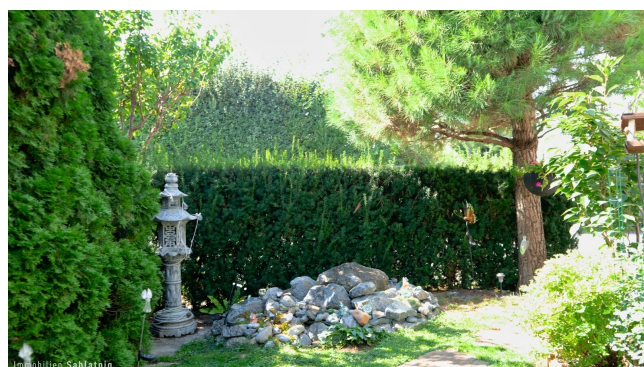
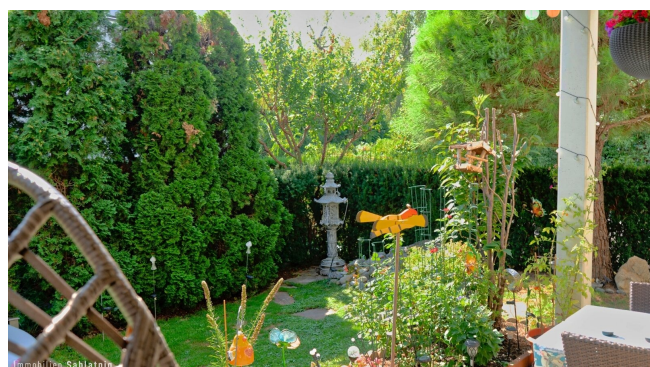
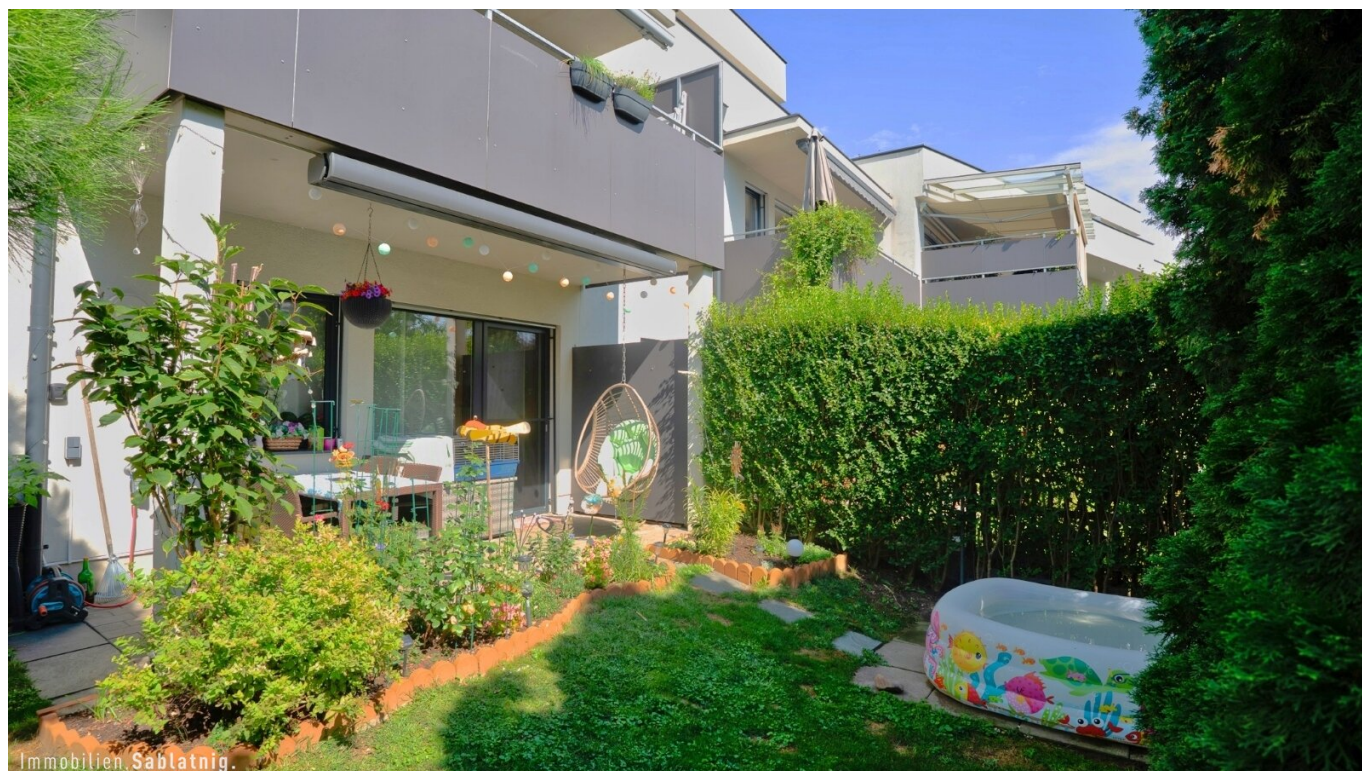


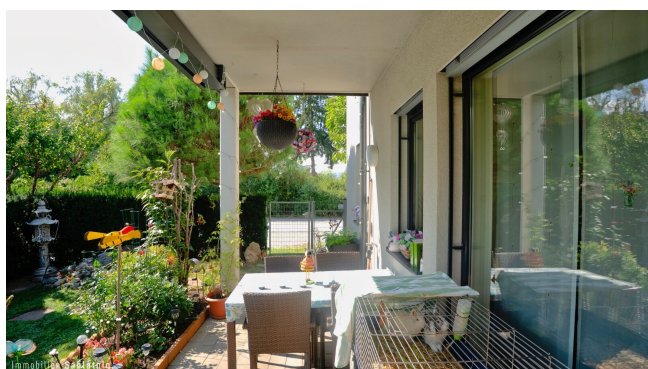
Gertrud Sablatnig MBA

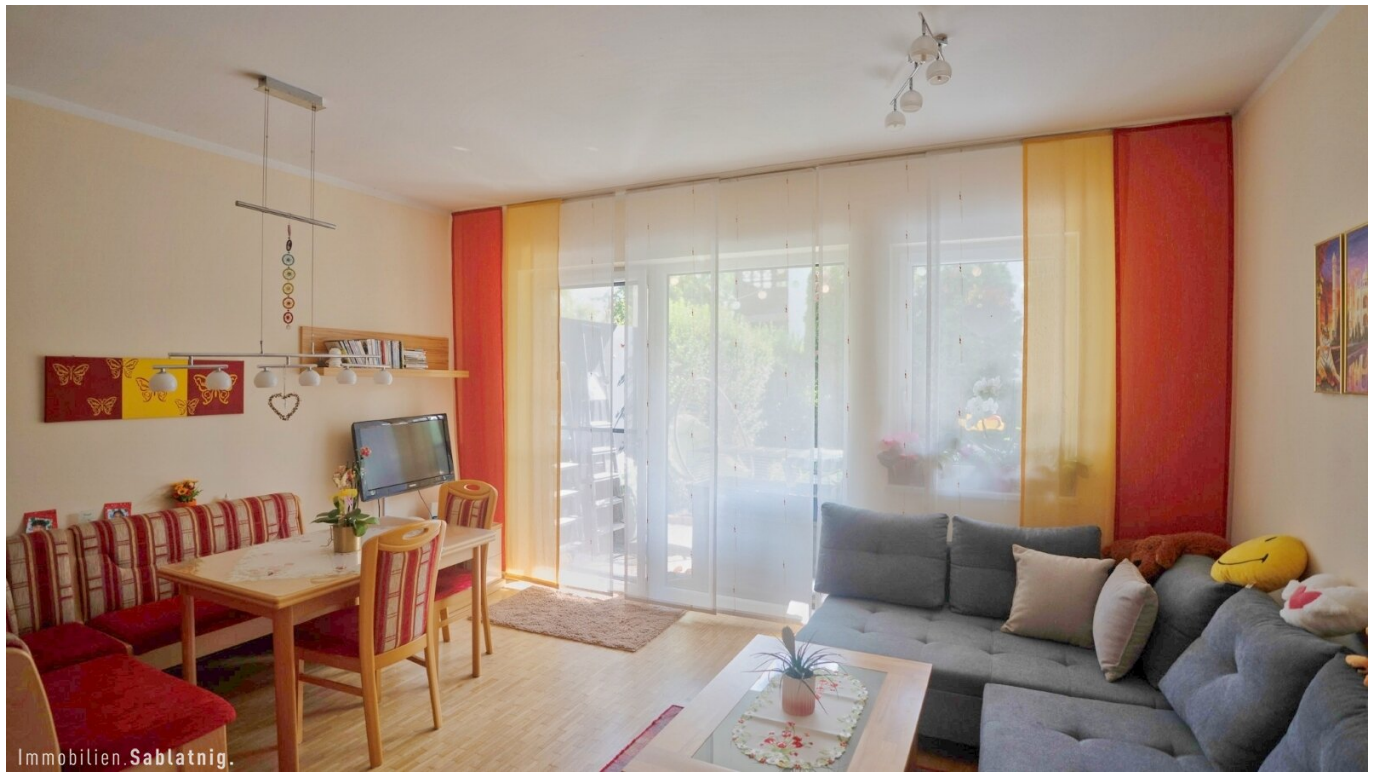
Immobilien Sablatnig
Lindengasse





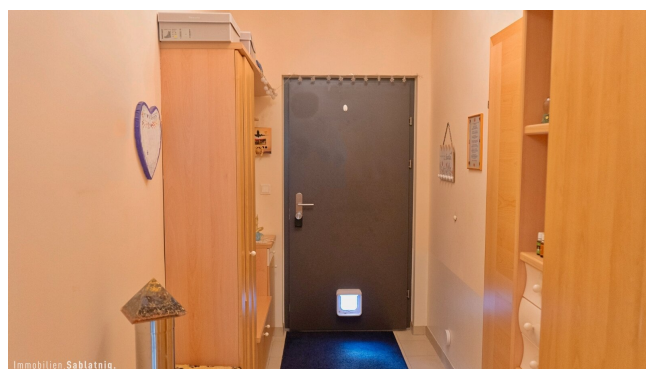
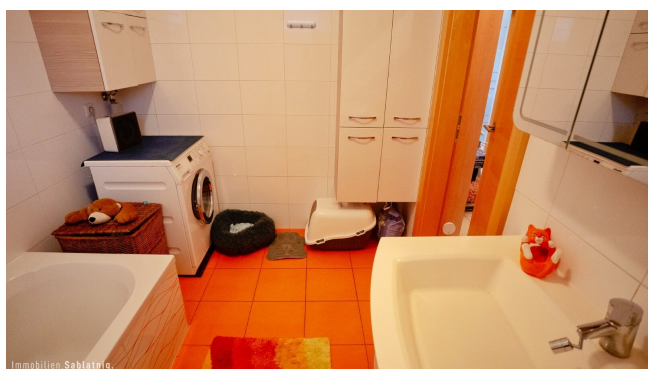


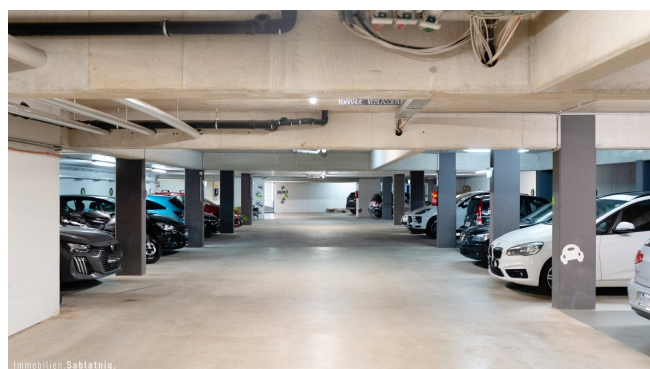
















Objektbeschreibung

Diese charmante und liebevoll gestaltete 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in Graz-Liebenau, eingebettet in eine kleine und gepflegte Wohnanlage in angenehm ruhiger Sackgassenlage. Direkt gegenüber laden idyllische Heimgärten zu einem entspannten Blick ins Grüne ein und verleihen der Umgebung eine besonders friedliche und wohnliche Atmosphäre. Hier genießt man Ruhe und Natur, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders angenehm ist die Nähe zum MURPARK. Über einen eigenen Zugangsweg gelangt man ganz unkompliziert in wenigen Gehminuten zum Einkaufszentrum. Hier findet man alles, was man für den Alltag benötigt – von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bis hin zur Apotheke. Auch die Grazer Innenstadt ist mit der Straßenbahn schnell und bequem vom Murpark erreichbar. Zusätzlich besteht eine hervorragende S-Bahn-Anbindung, wodurch der Hauptbahnhof bequem und direkt in nur ca. 15 Minuten erreichbar ist.

Diese attraktive, rund 70 m² große und barrierefreie 3-Zimmer-Gartenwohnung empfängt ihre Bewohner bereits beim Betreten mit viel Licht und einer angenehmen, freundlichen Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss sorgt für großzügige Räume und kurze Wege, während der Blick durch den Flur direkt hinaus ins Grüne führt.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Die großen, vollflächigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen gemeinsam mit dem direkten Zugang in den Garten ein wunderbar offenes und gemütliches Wohngefühl. Draußen wartet ein hübsch angelegter Garten, der viel Platz zum Entspannen, Genießen und Abschalten bietet. Besonders charmant ist der eigene Marillenbaum, der jedes Jahr mit einer guten Ernte erfreut – perfekt für selbstgemachte Marillenmarmelade und ein kleines Stück Sommer im eigenen Garten.

Auch die weiteren Räume sind hell und angenehm gestaltet: Das geräumige Schlafzimmer bietet viel Platz und Ruhe, ein weiteres Zimmer eröffnet einen schönen Blick in den Garten und eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Badezimmer, eine separate Toilette und ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der besonders großzügige Tiefgaragenstellplatz mit Starkstromanschluss. **Dieser ist zum Kaufpreis von € 21.000,- zusätzlich zur Wohnung zu erwerben** und bietet aufgrund seiner großzügigen Dimensionierung besonders viel Platz und Komfort.

Eine hübsche Gartenwohnung zum Ankommen und Wohlfühlen – mit viel Licht, einem eigenen Garten, Ruhe im Grünen und gleichzeitig kurzen Wegen in die Stadt.

Ein liebevolles Zuhause für Menschen, die das Besondere im Alltag schätzen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich und stehen für weitere Informationen oder eine Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

VERKAUF & BERATUNG: Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. **Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.**

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap