

**Familientraum in 8501 Lieboch – großzügige  
4-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Loggia!**



**Objektnummer: 299841**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Am Mühlbach                      |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8501 Lieboch                     |
| Baujahr:                      | 2002                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 89,68 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 8,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 67,01 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,17                           |
| Kaufpreis:                    | 290.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 129,55 €                         |
| Heizkosten:                   | 115,19 €                         |
| USt.:                         | 49,43 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

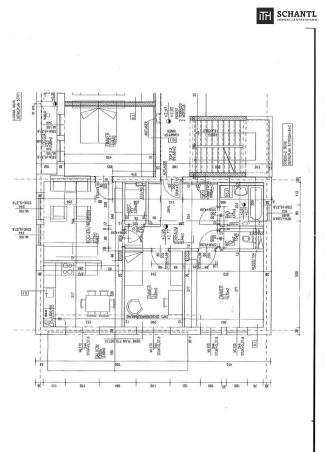
inklusive Tiefgarage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









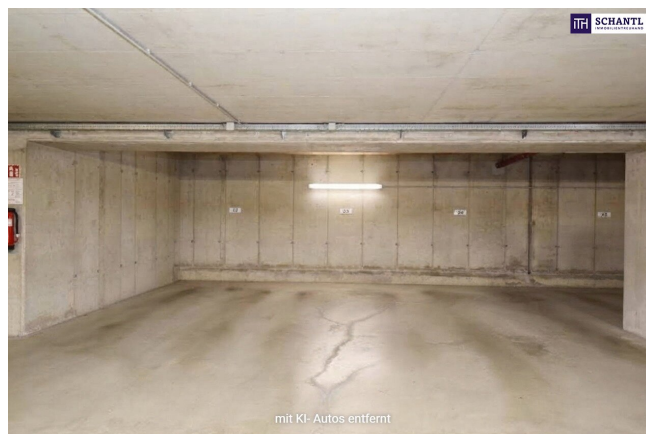
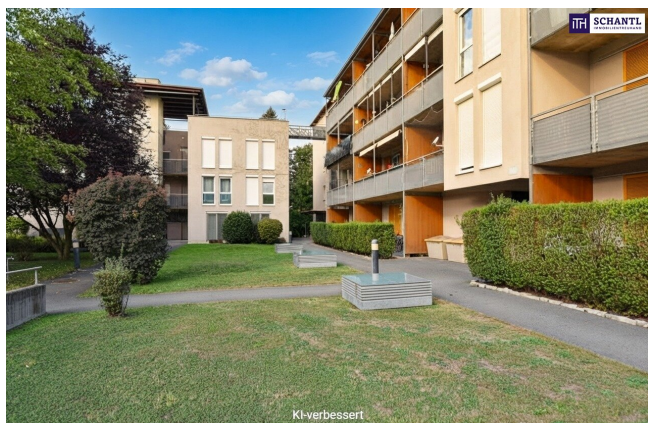


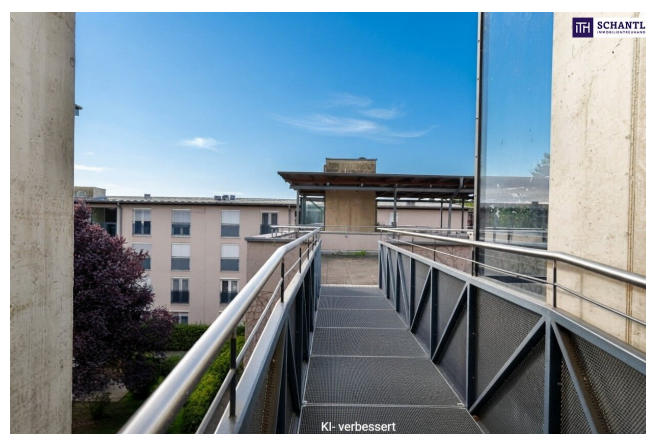














**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Hausvideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**

**VERKAUFEN SIE MIT QUALITÄT**

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#)

**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.

[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

### Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

#### **VERMÖGENSAUFBAU** Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

#### **VERSICHERUNGEN** Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

#### **FINANZIERUNG** Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und  
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

## Objektbeschreibung

### Familienraum in 8501 Lieboch – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Loggia!

Viel Platz, ein familienfreundlicher Grundriss und gleich zwei attraktive Freiflächen. Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Lieboch bietet auf rund 89,68m<sup>2</sup> Wohnfläche den idealen Rahmen für entspanntes Wohnen. Das Herzstück der im Jahr 2002 errichteten Wohnung bildet das ca. 27,77m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das ausreichend Raum für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Die angrenzende Küche ist durch eine Trennwand vom Wohnzimmer separiert und verfügt über einen direkten Ausgang auf den 12,60m<sup>2</sup> großen Balkon. Dieser ist auch von einem der Schlafzimmer aus begehbar und schafft einen wunderbaren Platz für das Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder laue Sommerabende. Drei gut geschnittene Schlafzimmer mit 14,70m<sup>2</sup>, 10,92m<sup>2</sup> und 15,58m<sup>2</sup> bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das größte Schlafzimmer verfügt zusätzlich über eine eigene 2,60m<sup>2</sup> große Loggia und damit über einen angenehm geschützten privaten Rückzugsort. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Fenster und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie der großzügige Vorraum sorgen für zusätzlichen Komfort und ausreichend Stauraum. Eine Wohnung, die mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, den drei Schlafzimmern und den beiden Freiflächen besonders Familien, Paaren mit Platzbedarf oder Menschen mit Homeoffice-Wunsch ein attraktives Zuhause bietet.

[Hier geht es zum 3D-Rundgang!](#)

### Fakten zur Wohnung Top 3

- WFL von 89,68m<sup>2</sup>
- 1. OG mit LIFT!
- BJ 2002
- 3 Schlafzimmer (14,7m<sup>2</sup> / 10,92m<sup>2</sup> / 15,58m<sup>2</sup>)

- das Elternschlafzimmer mit 15,58m<sup>2</sup> hat eine kleine Loggia mit 2,60m<sup>2</sup>
- die Küche ist voll funktionstüchtig, ist im Kaufpreis inkludiert und sie ist durch eine Trennwand vom Wohnzimmer 27,77m<sup>2</sup> getrennt
- Balkon mit 12,60m<sup>2</sup> (Ausgang von der Küche und von einem Schlafzimmer), mit Blick ins Grüne
- Badezimmer mit 4,47m<sup>2</sup> mit Fenster, Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- WC getrennt mit 1,75m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 2,05m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 12,44m<sup>2</sup>
- große Dachterrasse für die Allgemeinheit
- großes Kellerabteil mit ca. 8m<sup>2</sup>
- ein TG-Parkplatz ist im Preis inkludiert!
- freistehende Parkplätze vorhanden!
- die monatlichen Gesamtkosten betragen NETTO € 448,93

**Kaufpreis inkl. TG-Stellplatz: € 290.000,00**

**Kaufnebenkosten:**

- 3% Provision zzgl. 20% Ust

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 1% Notariatskosten zzgl. 20% Ust\*

\*Diese Kondition können wir nur bei unseren Vertragspartnern anbieten, exklusive Barauslagen

**Gerne unterschützen wir Sie auch hinsichtlich FINANZIERUNG!**

## ***Worauf noch warten?***

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die

besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

**Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap