Großzügige 6-Zimmer-Gartenwohnung mit 140 m² Wohnfläche in Graz-Liebenau



Objektnummer: 2481/65

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	270,00 m²
Keller:	40,00 m²
Gesamtmiete	2.150,00 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	2.150,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

T +43 664 88 70 69 92

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





















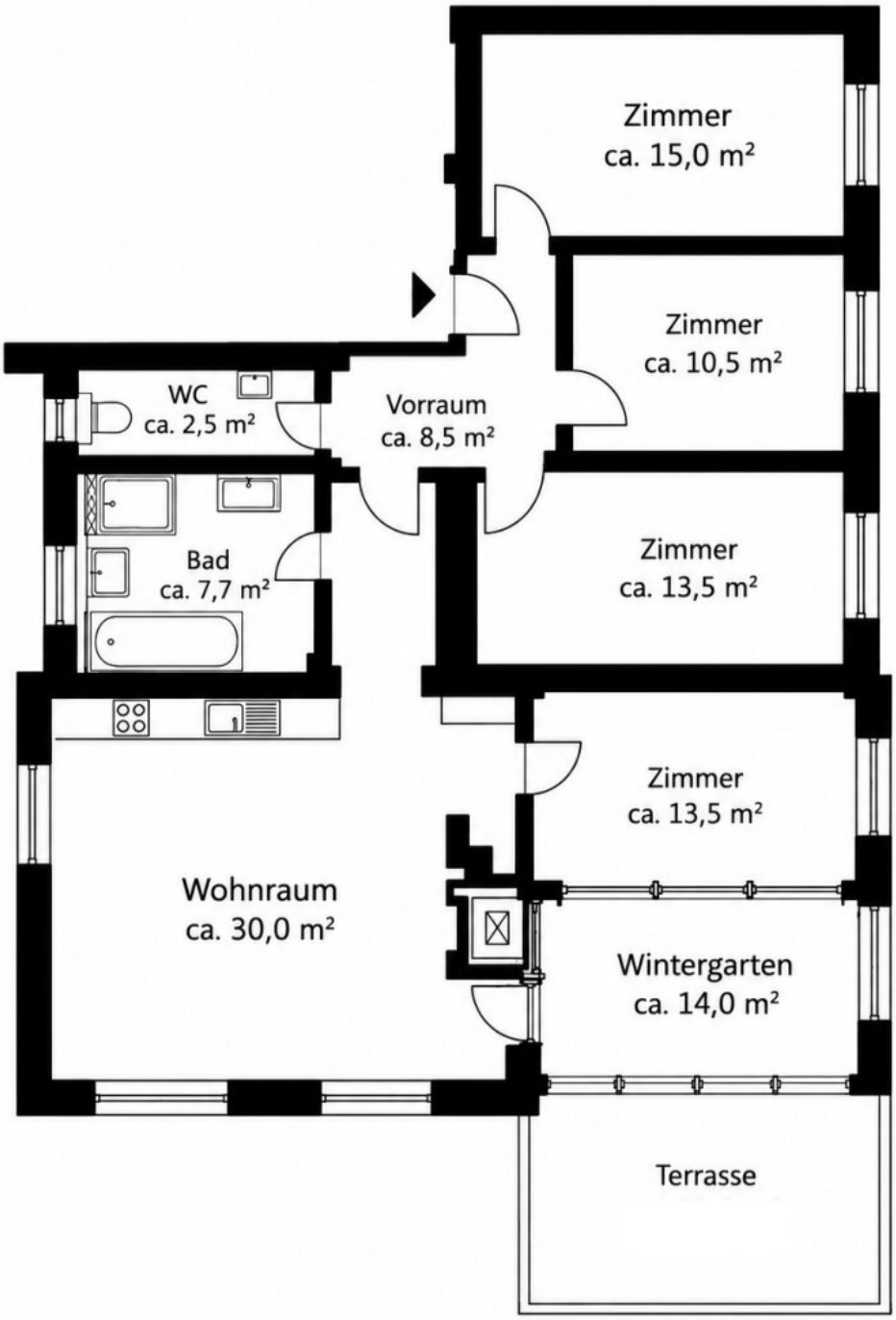











Zimmer
ca. 15,0 m²
Zimmer
ca. 10,5 m²
WC
ca. 2,5 m²
Vorraum
ca. 8,5 m²
Bad
ca. 7,7 m²
Zimmer
ca. 13,5 m²
Zimmer
ca. 13,5 m²
Wohnraum
ca. 30,0 m²
Wintergarten
ca. 14,0 m²
Terrasse

Objektbeschreibung

Diese großzügige **6-Zimmer-Wohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche** befindet sich in einem gepflegten Zweiparteienhaus in **attraktiver und ruhiger Lage in Graz-Liebenau**. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und überzeugt durch **sechs getrennt begehbare Zimmer**, einen **ca. 270 m² großen Eigengarten**, einen Wintergarten sowie eine Terrasse.

Dank der **südlichen Ausrichtung** profitieren die Wohnräume und der Garten von besonders viel Sonneneinstrahlung. Die Ausrichtung zum Innenhof sorgt gleichzeitig für eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehören außerdem **drei PKW-Stellplätze** sowie ein großzügiger **Keller mit ca. 40 m²**. Die gesamte Liegenschaft wurde **2024 umfassend thermisch saniert**. Im Zuge der Sanierung wurden **dreifach verglaste Kunststofffenster und Türen eingebaut sowie die Fassade, das Dach und die Kellerdecke gedämmt**. Eine **Photovoltaikanlage** ist ebenfalls vorhanden. Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung.

Das Haus umfasst lediglich **zwei Wohneinheiten**, wodurch ein besonders privates Wohngefühl entsteht. Die großzügige Raumaufteilung eignet sich ideal für **Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice**.

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** rundet das Angebot ab: Eine **Bushaltestelle ist in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar**, auch die Straßenbahn befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten wie **Penny und Lidl liegen nur ca. 4 Gehminuten entfernt**.
Das **Einkaufszentrum Murpark befindet sich in nur ca. 750 Metern Entfernung**.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap