

**Großzügige 6-Zimmer-Gartenwohnung mit 140 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche in Graz-Liebenau**



**Objektnummer: 2481/65**

**Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.

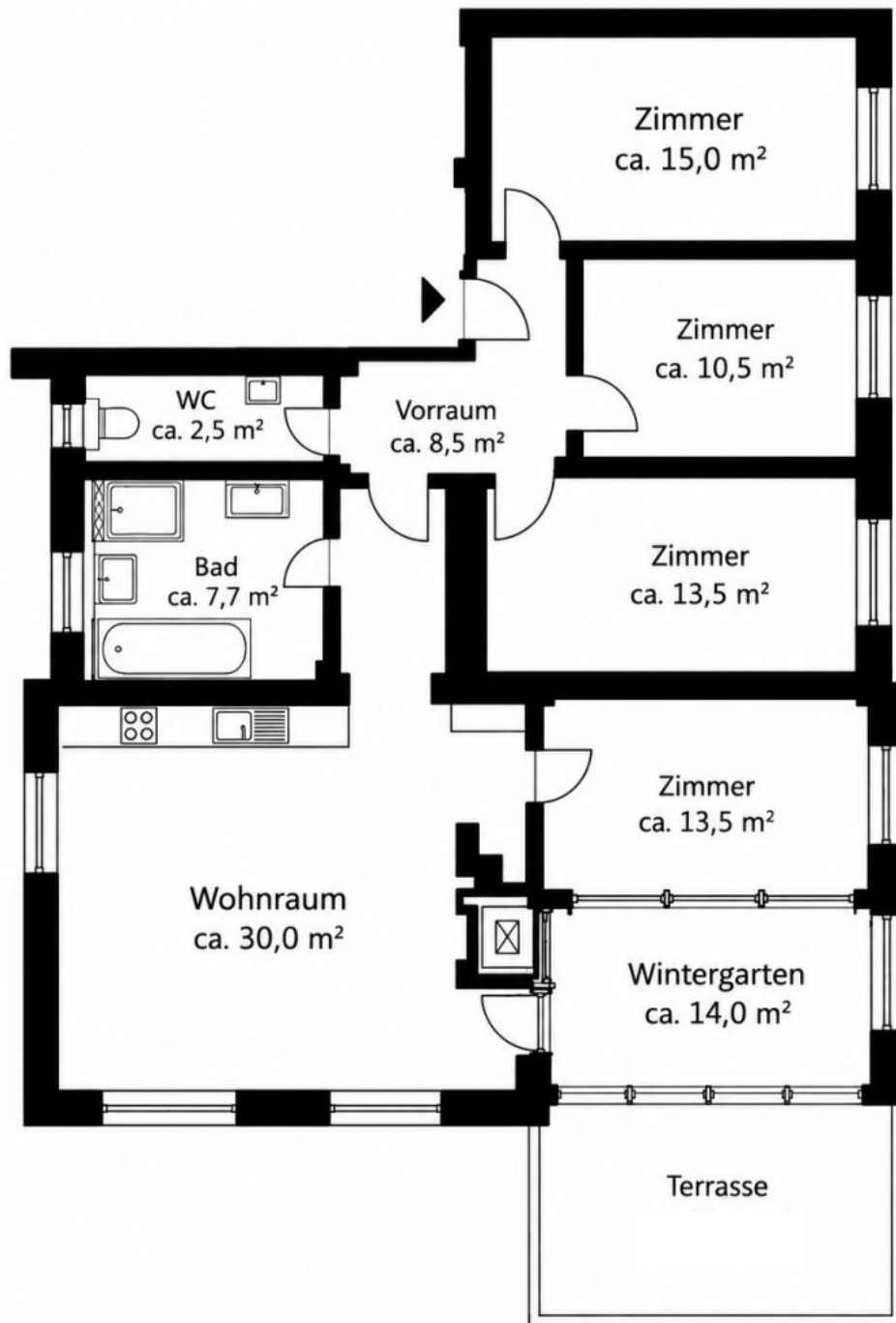












## Objektbeschreibung

Diese großzügige **6-Zimmer-Wohnung mit ca. 140 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**. 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