Sanierte 3-Zimmer-DG-Wohnung mit 158 m² Eigengarten – Liebenau



Objektnummer: 7772/1284

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	77,81 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	158,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 204,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Gesamtmiete	979,74 €
Kaltmiete (netto)	788,00 €
Kaltmiete	890,67 €
Betriebskosten:	102,67 €
USt.:	89,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Lapornik

Immventure Real Estate GmbH
Peballweg 12


BEISPIELBILD


BEISPIELBILD




























Zimmer
19,14 m²
Zimmer
19,71 m²
Vorzimmer
5,07 m²
WC
Badezimmer
17,03 m²
ausgebauter
Rohdachboden
15,78 m²

Objektbeschreibung

Wohnen im Dachgeschoss, leben im Garten: Diese modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Liebenau bietet, was man in der Stadt selten findet – einen komplett eingezäunten Eigengarten mit über 158 m². Hier gehört der Platz unter freiem Himmel ganz Ihnen: für lange Sommerabende mit Freunden, das Frühstück im Grünen, ein Hochbeet mit eigenem Gemüse oder einfach als ruhigen Rückzugsort nach einem langen Tag. Auch für Haustiere ein echtes Plus.

Im Inneren überzeugt die Wohnung mit ihrem einzigartigen Dachgeschossflair: Freiliegende Holzträger, warme Parkettböden und viel Tageslicht durch die Dachflächenfenster schaffen eine Atmosphäre, die sofort ins Auge fällt und zum Verweilen einlädt. Die Sanierung wurde hochwertig und mit Liebe zum Detail umgesetzt – von den Bodenbelägen bis zur Sanitärausstattung ist alles neu.

Vom zentralen Vorzimmer aus erreichen Sie alle Räume:

- Helles Wohnzimmer mit offenem Holzträger als Blickfang
- Koch- und Essbereich mit moderner Einbauküche inkl. Backofen, Ceranfeld und Dunstabzug
- Ruhiges Schlafzimmer mit Dachflächenfenster
- Großzügiges Tageslicht-Badezimmer (ca. 17 m²) mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch
- Separates WC

Das großzügige Badezimmer verdient besondere Erwähnung: Doppelwaschtisch, Wanne und Walk-in-Dusche bieten Komfort, wie man ihn sonst nur aus dem Neubau kennt.

Praktische Extras für den Alltag:

- Kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

- WG-geeignet (zwei annähernd gleich große Zimmer)

- Gepflegtes Dreiparteienhaus – ruhiges Wohnen ohne Anonymität

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

Hinweis: Zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap