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



**Objektnummer: 300825**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 8,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 67,01 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,17 |
| **Kaufpreis:** | 275.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 129,55 € |
| **Heizkosten:** | 115,19 € |
| **USt.:** | 49,43 € |

**Infos zu Preis:**

inklusive Tiefgaragenparkplatz!

**Provisionsangabe:**

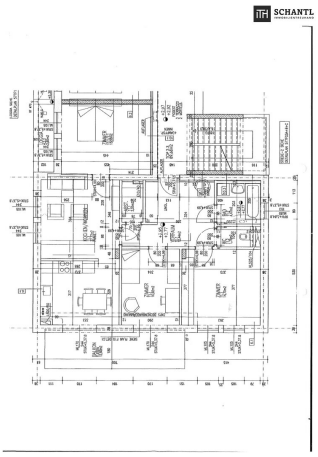
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner












KI-verbessert


















KI- Himmel verbessert















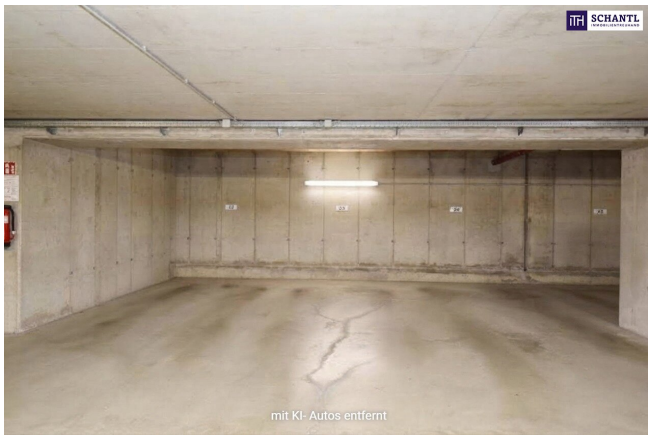






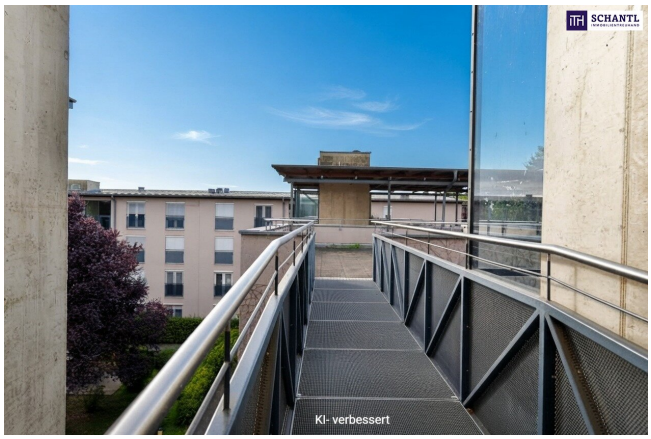

KI- verbessert


KI-verbessert


mit KI- Autos entfernt


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
mit KI- Einrichtung entfernt


SCHANTL
mit KI- Einrichtung entfernt


SCHANTL
KI- verbessert


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI- verbessert


SCHANTL
KI- verbessert


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



# Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

## 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.

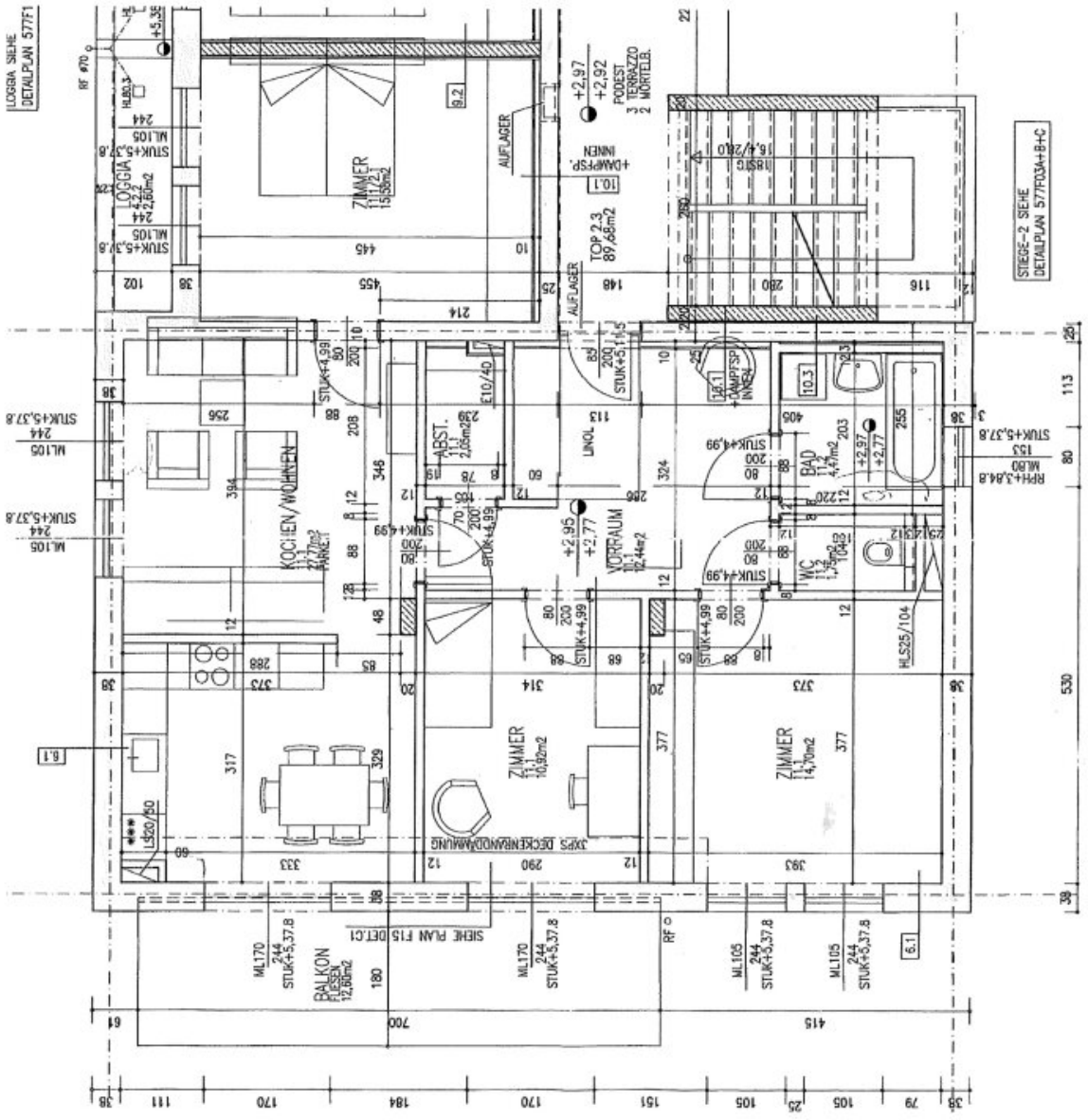
### FINANZIERUNG
*Ihre Pläne, unsere Lösungen.*

- 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

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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



# Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

# 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

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:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

# Objektbeschreibung

## Leistbarer Familientraum 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 89,68m² Wohnfläche den idealen Rahmen für entspanntes Wohnen. Das Herzstück der im Jahr 2002 errichteten Wohnung bildet das ca. 27,77m² 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 12,60m² 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 14,70m², 10,92m² und 15,58m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das größte Schlafzimmer verfügt zusätzlich über eine eigene 2,60m² 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 89,68m²
- 1. OG mit LIFT!
- BJ 2002
- 3 Schlafzimmer (14,7m² / 10,92m² / 15,58m²)

- das Elternschlafzimmer mit 15,58m² hat eine kleine Loggia mit 2,60m²
- die Küche ist voll funktionstüchtig, ist im Kaufpreis inkludiert und sie ist durch eine Trennwand vom Wohnzimmer 27,77m² getrennt
- Balkon mit 12,60m² (Ausgang von der Küche und von einem Schlafzimmer), mit Blick ins Grüne
- Badezimmer mit 4,47m² mit Fenster, Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- WC getrennt mit 1,75m²
- Abstellraum mit 2,05m²
- Vorraum mit 12,44m²
- große Dachterrasse für die Allgemeinheit
- großes Kellerabteil mit ca. 8m²
- ein TG-Parkplatz ist im Preis inkludiert!
- freistehende Parkplätze vorhanden!
- die monatlichen Gesamtkosten betragen NETTO € 448,93

## Kaufpreis inkl. TG-Stellplatz: € 275.000,00

## 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 in Kooperation mit 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