

**MODERNISIERT : Sonnige Wohnung mit Loggia und  
Parkplatz nahe Murpark**



**Objektnummer: 8374/65**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

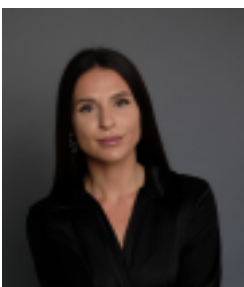
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Nutzfläche:</b>	63,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 98,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	199.999,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Parkplatz € 10.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Anela Nuic**

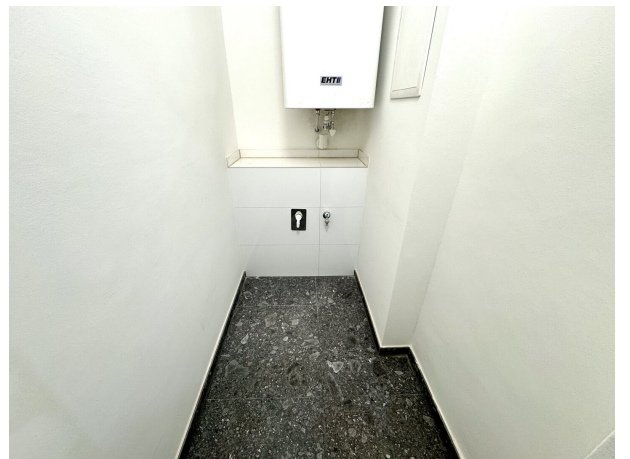
Immotektur e.U.  
Eichbachgasse 133B  
8041 Graz

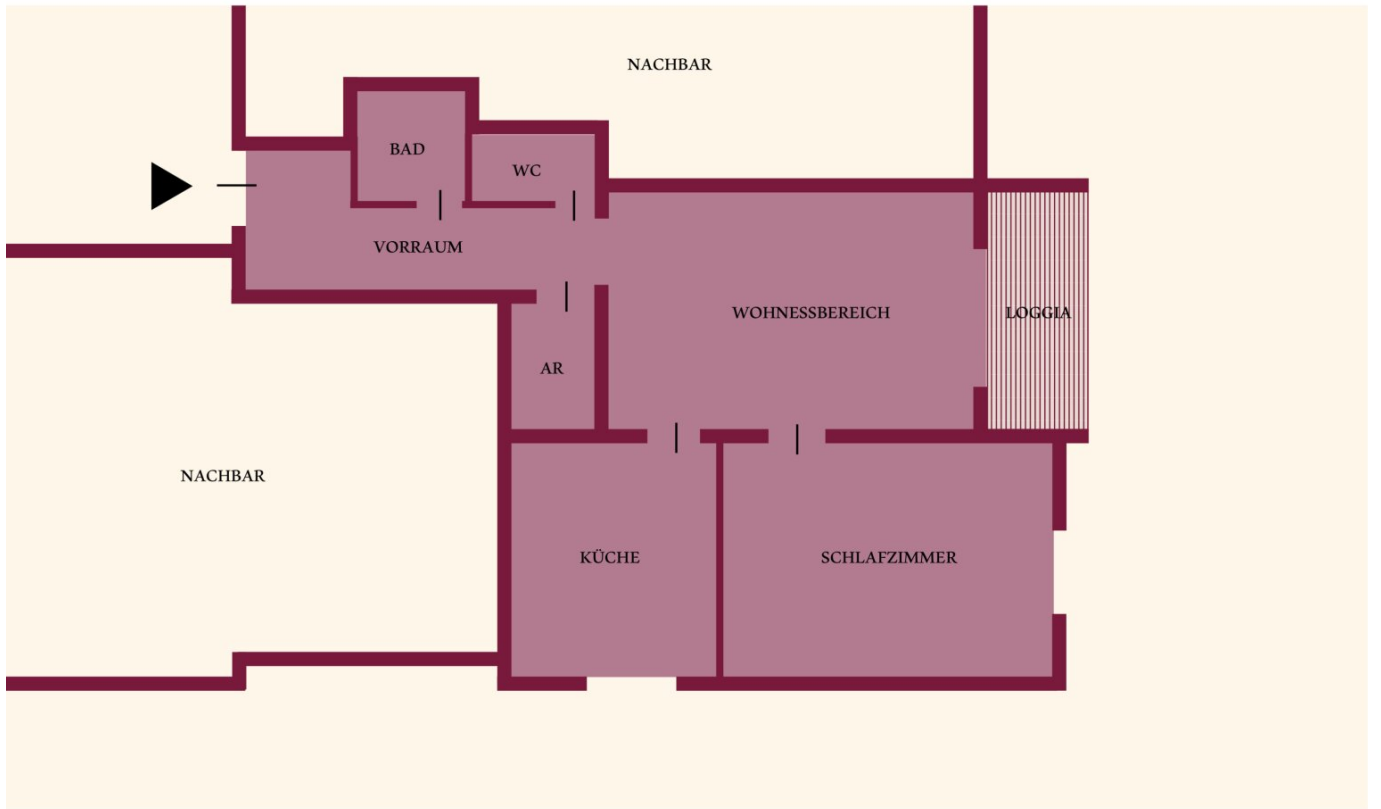














## Objektbeschreibung

### MODERNISIERTE EIGENTUMSWOHNUNG MIT FERNBLICK – EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN

#### Traumwohnung in bester Lage – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Entdecken Sie diese hervorragend sanierte Eigentumswohnung in Graz, die Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine rundum durchdachte Ausstattung bietet. Auf ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche können Sie sich sofort rundum wohlfühlen und die perfekte Kombination aus stilvollem Design, praktischer Lage und attraktiven Betriebskosten genießen.

#### Daten & Fakten auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 64 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** 3. Liftstock in gepflegter Wohnhausanlage
- **Baujahr:** ca. 1966
- **Sanierung:** Thermische Fassadensanierung, neuer Lift
- **Besonderheiten:** Hochwertige Ausstattung, nahezu Erstbezugs-Standard

#### Ihre neue Wohlfühloase – Modern und hochwertig!

Diese Wohnung glänzt durch eine elegante und durchdachte Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Die umfassende Renovierung sorgt dafür, dass Sie in ein Zuhause einziehen, das höchsten Komfort bietet:

- **Parkettboden:** Frisch geschliffen und geölt – für ein gemütliches Ambiente

- **Großteils neue Elektro- und Wasserleitungen** inklusive modernisiertem Stromkasten
- **Design-Highlights:** Terrazzo-geflister Küchenraum und stilvolle Deckenspots mit Bewegungsmeldern
- **Frisch ausgemalte Wände** lassen die Wohnung in hellem Glanz erstrahlen

**Einziehen und sofort genießen!** Die Wohnung befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und ist bereit für den direkten Einzug.

### **Perfekte Lage – Ideal für Stadtliebhaber und Pendler!**

Dank der idealen Anbindung an sämtliche wichtige Einrichtungen wird Ihr Alltag hier besonders komfortabel:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bushaltestelle direkt vor der Tür
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- **Bildungseinrichtungen:** Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- **Freizeitmöglichkeiten:** Der Murweg ist nur einen Katzensprung entfernt – ideal zum Radfahren, Joggen oder Spaziergehen. Auch ein Kinderspielplatz gegenüber macht die Wohnung für Familien besonders attraktiv!
- **Schnelle Anbindung:** Perfekte Lage für Pendler mit raschem Zugang zur Autobahn und in das Stadtzentrum.

### **Extra Komfort für Sie:**

- **Privates Kellerabteil:** Bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Sachen
- **Fixer Parkplatz:** Ein Stellplatz direkt vor der Tür
- **Besucherparkplätze:** Ideal für Ihre Gäste

### **Attraktive Betriebskosten – Profitieren Sie von niedrigen Heizkosten!**

Durch die thermische Sanierung der Wohnhausanlage genießen Sie nicht nur ein modernes Zuhause, sondern auch angenehm niedrige Heizkosten:

- **Heizkosten:** Nur € 40,-/Monat inkl. USt.
- **Sanierungsdarlehen:** Monatlich nur € 58,88 bis 2030 – eine Investition in die Zukunft!

### **Top als Anlageobjekt!**

Die hervorragende Lage in Nähe zu großen Arbeitgebern wie Magna Steyr sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen diese Wohnung auch zu einer idealen Investition. Auf Wunsch informieren wir Sie gerne über das Vermietungspotenzial.

### **Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!**

Überzeugen Sie sich selbst von der perfekten Kombination aus modernem Wohnen, hervorragender Lage und attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis. Kontaktieren Sie uns und lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

### **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap