

ANGEBOTSVERFAHREN: Charmante Eigentumswohnung in Liebenau



Objektnummer: 8041/56

Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,69 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	125.000,00 €
Betriebskosten:	222,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH
Eckengasse 7/6
9020 Innere Stadt

T +43 664 887 46 814

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

ANGEBOTSVERFAHREN:

Diese Immobilie wird im **Angebotsverfahren** verkauft. Der **Startpreis** liegt bei **EUR 125.000.-**. Interessenten haben die Möglichkeit, nach Besichtigung der Liegenschaft, Angebote ab diesem Kaufpreis abzugeben. Weitere Informationen zum Verfahren erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Besichtigungen finden noch den gesamten **Monat März 2025** nur mit Terminvereinbarung unter +43 664 8874 6814 statt.

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im Stadtteil Liebenau, in unmittelbarer Nähe zur Pfarre St. Christoph und Magna Steyr. Die Lage besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur und das familienfreundliche Umfeld.

Objektbeschreibung

Außenbereich

Die Wohnanlage bietet den Bewohnern einen reservierten Privatparkplatz, zusätzlich stehen ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung. Gemeinschaftsflächen mit Grünanlagen laden zum Entspannen oder Spielen ein und fördern ein angenehmes Miteinander.

Innenbereich

Die Wohnung wurde 2004 umfangreich saniert, wobei Elektro- und Wasserleitungen erneuert wurden. Der Vorraum, das Badezimmer, die Küche und das WC wurden komplett neu adaptiert. Die Böden in Wohn- und Schlafzimmer erhielten eine frische Aufbereitung. Zusätzlich wurden 2011 platzsparende Schiebetüren in Badezimmer, WC und Abstellraum eingebaut.

Thermische Sanierung und Fenster: Das Gebäude wurde 2003 modernisiert, inklusive Austausch der Fenster, wodurch die Energieeffizienz deutlich verbessert wurde.

Die Wohnung punktet mit einer modernen Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Auf Wunsch können auch weitere Möbel übernommen werden.

Gemeinschaftseinrichtungen

Waschküche und Trockenraum: Praktische Räume für den Alltag.

Fahrradkeller: Sicherer Abstellplatz für Fahrräder.

Kellerabteil: Zusätzlicher Stauraum, der zur Wohnung gehört.

Raumaufteilung

Die gut durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl:

Vorraum

Badezimmer mit Wanne

WC

Abstellraum

Küche

Wohnzimmer mit Loggia (Südausrichtung)

Schlafzimmer

Lagebeschreibung

Der Stadtteil Liebenau ist bekannt für seine ideale Anbindung und umfassende Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Linien 34 und 74 sind nur 3 Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.

Nahversorgung: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bank und Trafik befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten liegt in derselben Straße, die Volksschule ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar, und auch die Mittelschule ist nicht weit entfernt.

Highlights der Immobilie

Thermische Sanierung (2003) und neue Fenster

Sonnenloggia mit Südausrichtung

Gemeinschaftliche Grünflächen und Parkplätze

Fahrradkeller, Waschküche und Trockenraum

INFO Nebenkosten

Provision: 3,6 % inkl. MwSt.

GB-Eintragungsgebühr: 1,1 % – aktuell Ausnahme

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtung: 1-3 % + Barauslagen

Wichtige Hinweise

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und wurden gewissenhaft erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Technische Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit geprüft.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

ALL LAYERS GmbH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

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 <2.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap