

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Graz-Liebenau



Objektnummer: 961/35537

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz, 07. Bez.: Liebenau
Baujahr:	1977
Nutzfläche:	89,94 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 88,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	173,09 €
Heizkosten:	156,50 €
USt.:	48,61 €
Provisionsangabe:	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) DI Robert Wurzinger

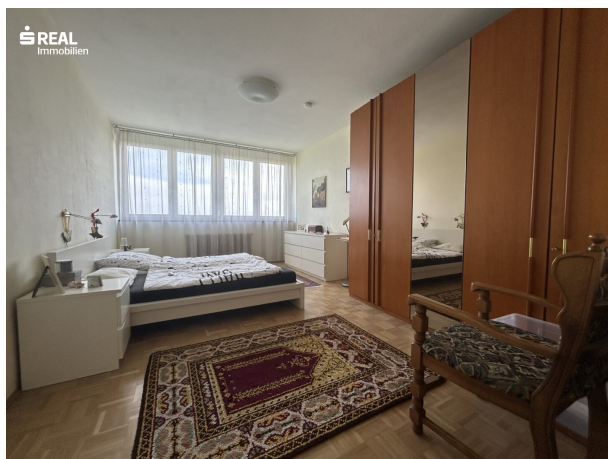
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26412
H +43 664 8184153





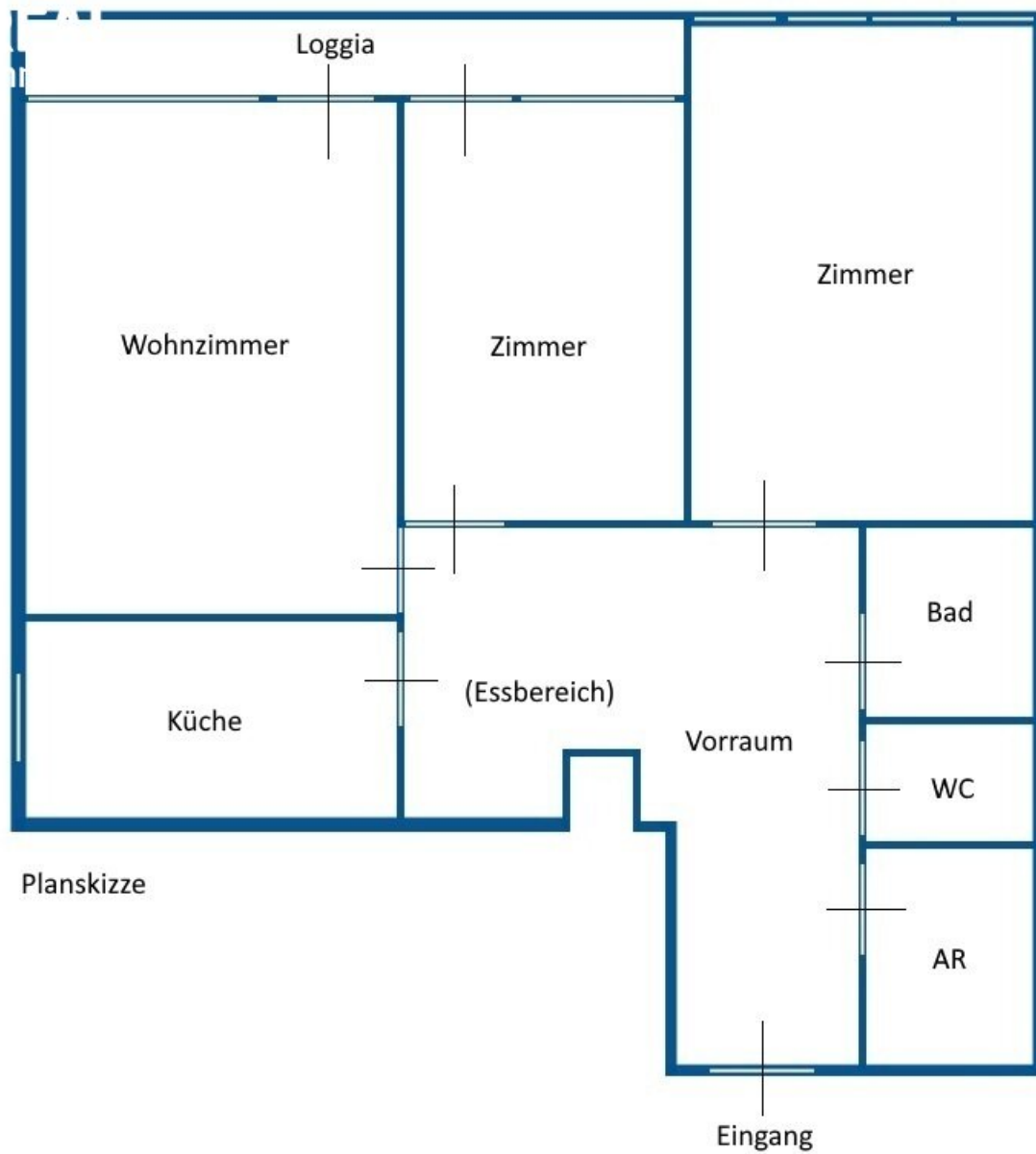












Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im sechsten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1977 in Graz-Liebenau, in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage. Die Nutzfläche beträgt ca. 90 Quadratmeter und bietet mit zwei separat begehbaren Schlafzimmern sowie einem großzügigen Wohnzimmer viel Platz.

Besonders hervorzuheben ist die ca. 10 m² große Loggia, die zum Entspannen einlädt. Die Wohnung besticht durch ihre angenehme Ost- und Südausrichtung, die für viel Tageslicht sorgt.

Die Räume sind aktuell noch möbliert und können inklusive eines hochwertigen Ladenstein Klappbettes nach Vereinbarung übernommen werden – alternativ ist auch eine geräumte Übergabe möglich. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Fenster sind noch im Altbestand.

Allgemeine Autoabstellplätze nach Verfügbarkeit.

Ein offenes Sanierungsdarlehen von € 27.974,62 (per 22.05.2025, Laufzeit bis 05.01.2044) wird über die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung getilgt und ist vom Kaufpreis noch abzuziehen (zum Stichtag der Übergabe).

Highlights:

- 2. 6. Stock mit Lift
- 4. Großzügige Loggia
- 6. Kellerabteil
- 8. Durchdachte Raumaufteilung
- 10. Gepflegter Zustand mit Potential zur individuellen Gestaltung
- 12. Allgemeine Autostellplätze

Lage & Umgebung:

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur: alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und Anbindung an den Südgürtel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

[HIER geht es zum 360 Grad Rundgang!](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.