

**Charmante 2- Zimmer-Wohnung in  
Graz-Liebenau-gepflegt, sonnig & sofort verfügbar**



Wohn/ Essbereich

**Objektnummer: 1728/110**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Petrifelderstraße 72
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	149.900,00 €
Betriebskosten:	186,47 €
Heizkosten:	92,63 €
USt.:	37,18 €
Provisionsangabe:	

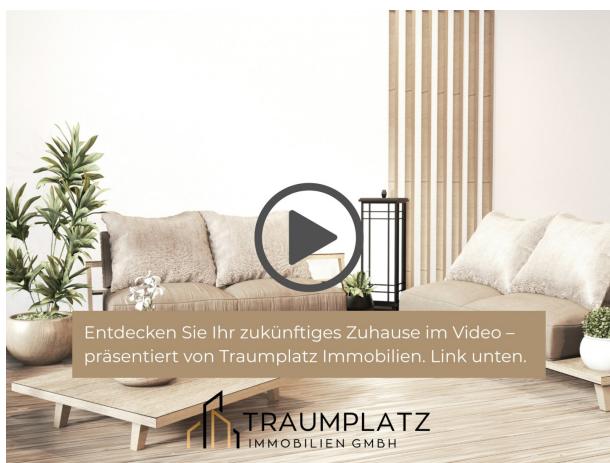
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Drzola**











An advertisement for Traumplatz Immobilien GmbH. The top left features the company logo and the text "TRAUMPLATZ IMMOBILIEN GMBH" with a 5-star rating. The top right says "Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★". The main text "Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?" is followed by a circular portrait of a man (Christian Drzola) and contact information: "Christian Drzola", "Immobilienfachberater", "c.drzola@traumplatz-immobilien.at", and "0676 68 14 366". Below this, it says "Ich berate Sie gern!" and "KOSTENLOS &amp; UNVERBINDLICH". A large smartphone on the right displays the company's website with a video player, social media links, and a QR code. The bottom of the ad includes a quote: "Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet." and the website "www.traumplatz-immobilien.at".

# Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte **53 m<sup>2</sup> große** 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines ruhigen Mehrparteienhauses in **Graz-Liebenau** überzeugt durch ihren **ausgezeichneten Zustand**, den frisch geschliffenen und versiegelten Holzboden sowie die angenehm günstigen Betriebskosten. Die Wohnung war viele Jahre vermietet und steht nun leer – **ideal für Eigennutzer wie auch für Anleger.**

## Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Großer Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse**
- **Schlafzimmer**

Die klare Aufteilung sorgt für ein **harmonisches Wohngefühl**. Der helle Wohn-/Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur **gemütlichen Terrasse** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

## Ausstattung & Zustand

- Wohnfläche: **53 m<sup>2</sup>**
- Holzboden **frisch geschliffen und versiegelt**
- Wohnung insgesamt in **sehr schönem, gepflegtem Zustand**
- Helle Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- **Fernwärme**
- **Großer Kellerraum** mit eigenem Lichtschalter + Steckdose
- **Eigener PKW-Abstellplatz** im Kaufpreis inkludiert
- Laut Hausverwaltung wird ein neuer **Energieausweis** erstellt

**Schnell sein und Besichtigungstermin vereinbaren! Vielleicht gehört die schöne Wohnung bald Ihnen!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m  
Apotheke <650m  
Klinik <2.875m  
Krankenhaus <3.650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <525m  
Universität <1.350m  
Höhere Schule <2.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <675m

### **Sonstige**

Geldautomat <700m  
Bank <700m  
Post <700m  
Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <300m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <750m

Flughafen <6.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap