

**SCHNUCKELIGE MODERNE zwei Zimmer MAISONETTE  
inklusive CARPORT - TOP PREIS!!!**



ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 292772**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Packer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8501 Lieboch
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 59,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	187,00 €
Heizkosten:	63,74 €
USt.:	31,45 €
Infos zu Preis:	

das Carport ist inkludiert!

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

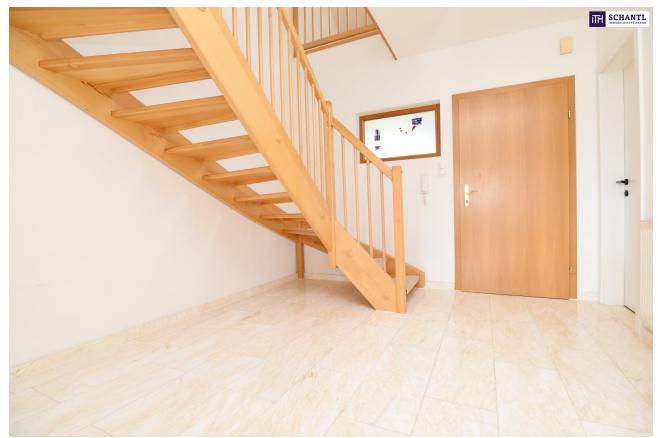








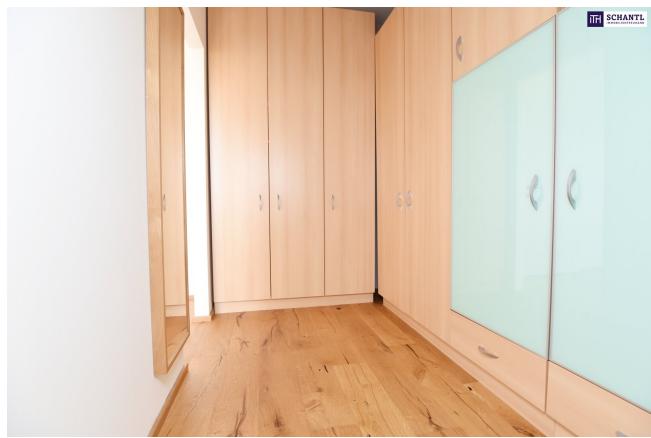


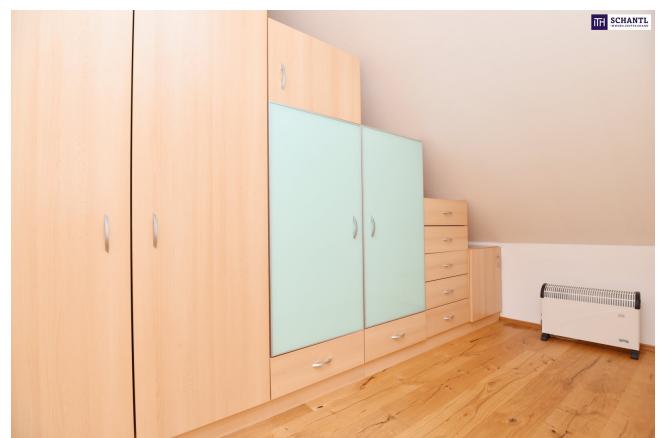














Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

### Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

#### **VERMÖGENSAUFBAU** Smart investieren, Zukunft gestalten.

#### **VERSICHERUNGEN** Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrnmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim- & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

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

**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:**

**OFFICE WIEN**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: [office@schantl-ith.at](mailto: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](mailto:office@schantl-ith.at)

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbereich

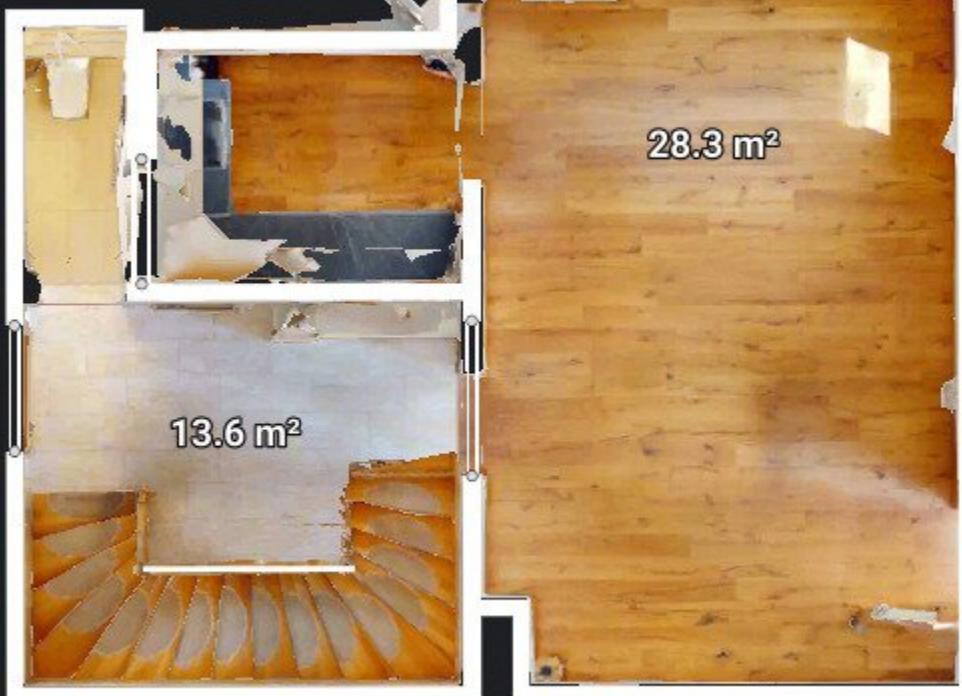
Qualitätsseiegel

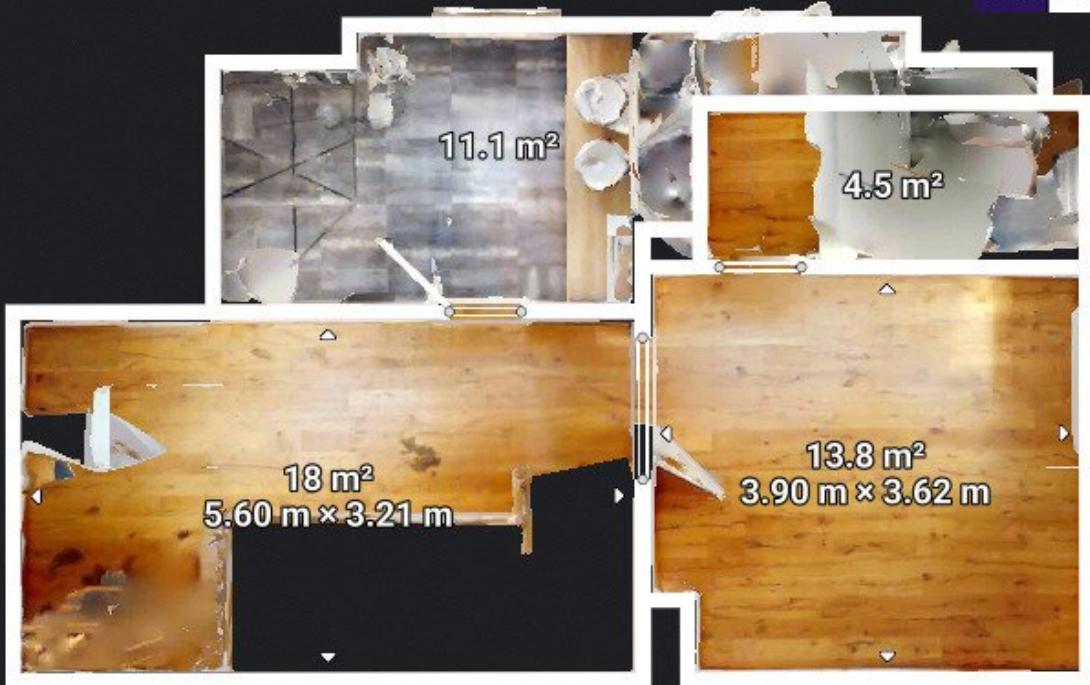
Top Fotos

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbereich

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





# 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- / Gesundheitsvers.
- 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:

#### 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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Find My Home.at  
QUALITÄT<sup>3</sup>  
MAKLER



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



FOLGEN SIE UNS AUF

**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

## Objektbeschreibung

### **SCHNUCKELIGE MODERNE zwei Zimmer MAISONETTE inklusive CARPORT - TOP PREIS!!!**

In der beliebten Marktgemeinde Lieboch, nur rund 15 Minuten von Graz entfernt, erwartet Sie Ihr neues Zuhause in absoluter Wohlfühlage! Die Adresse, Packerstraße 277, 8501 Lieboch, steht für das Beste aus zwei Welten, urbane Nähe und ländliche Ruhe, vereint zu einem Lebensraum, der Entschleunigung und Komfort gekonnt miteinander verbindet. Umgeben von charmanten Einfamilienhäusern und kleinen, gepflegten Wohnanlagen genießen Sie hier ein ruhiges Wohngefühl mit viel Platz zum Durchatmen und das bei optimaler Infrastruktur, Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe, viele Erledigungen lassen sich ganz entspannt zu Fuß oder mit dem Rad machen. Für Shoppingliebhaber ist das Shoppingcenter West nur einen Katzensprung entfernt. Ob mit dem Zug oder dem Auto, Sie sind bestens angebunden, der Bahnhof Lieboch bietet Direktverbindungen nach Graz und Köflach, während A9 und B70 für schnelle Anbindungen ans regionale und überregionale Verkehrsnetz sorgen. Spaziergänge durch den Liebocher Storchenpark, Radeln entlang der Kainach-Auen, oder eine Auszeit am Florianiberg, die Umgebung bietet unzählige Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür. Für Single, oder Paare diese Wohnung bietet das perfekte Setting für Menschen, die ländliche Ruhe schätzen, aber auf städtische Annehmlichkeiten nicht verzichten wollen. Ein Wohnort zum Ankommen, Bleiben und Genießen!

#### **FAKTEN zur Top 7:**

- BJ 1994
- Wohnzimmer 28,3m<sup>2</sup>
- Küche ca. 10m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 5m<sup>2</sup>
- Vorräum und Treppenaufgang ca. 13,6m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,2m<sup>2</sup>

- im oberen Geschoß befindet sich das Schlafzimmer mit 13,8m<sup>2</sup>
- der Ankleideraum mit 4,5m<sup>2</sup>
- das Badezimmer mit 11,1m<sup>2</sup>
- der Vorraum mit dem Treppenabgang 18m<sup>2</sup>
- Erneuerung der Bodenbeläge (Echtholzparkett und Fliesen)
- Erneuerung der Abflüsse im Badezimmer und Umbau der Dusche sowie Verfliesung und neue Sanitäreinrichtung
- Erneuerung der Küchenfronten
- Sonstige Umbauarbeiten (Trennwand im Schlafzimmer etc.)
- Die Fenster sind 2-Fach Verglaste Kunststofffenster
- Fassade ist ein dem Alter entsprechendes Wärmedämmverbundsystem (Im Energieausweis ersichtlich)
- Rücklagenstand per 23.06.2025 beträgt 119.586,00 €, derzeit sind keine Sanierungsmaßnahmen geplant.
- **GESAMTPREIS MIT CARPORT € 189.000,00**
- PROVISION 3% zuzüglich UST

## **Highlights dieser charmanten Maisonette:**

- gemütliche Maisonette-Wohnung mit durchdachtem Grundriss, Wohnen auf zwei Ebenen für ein besonderes Raumgefühl
- inklusive überdachtem Carport-Stellplatz, ein bequemes und sicheres Parken direkt vor der Haustür
- top Lage in Lieboch, ruhiges Wohnumfeld mit idealer Infrastruktur und perfekter Anbindung an Graz (nur ca. 15 Minuten)
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit fast 30 m<sup>2</sup>, mit viel Platz zum Entspannen, Genießen und Wohlfühlen
- neuwertige Böden, moderne Sanitärausstattung und erneuerte Küchenfronten, sofort einziehen und genießen
- sonniger Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup>, perfekt für den Morgenkaffee oder entspannte Abendstunden
- großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Ankleideraum, ideal für Komfortliebhaber mit Sinn für Ordnung
- Attraktive und gepflegte Wohnanlage mit hoher Rücklage (über € 119.000) – keine Sanierungen geplant!
- Wohlfühlumgebung mit Naturbezug, Spaziergänge im Storchenpark, Radwege entlang der Kainach oder ein Ausflug zum Florianiberg direkt vor der Haustür
- top Preis-Leistungs-Verhältnis, moderne Wohnung mit Carport und rundum saniertem Charakter zu einem absolut fairen Kaufpreis von nur € 189.000

**KLICKEN SIE HIER UM DEN 3D-Rundgang zu starten.....!**

[Coole Pärchen-Wohnung mit Carport in 8501 Lieboch!](#)

**Gerne können Sie einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren! Nach Absprache wäre es am Wochenende möglich!**

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](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://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!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.750m

Apotheke <1.750m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.250m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <8.250m

#### **Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m

Polizei <2.500m  
Post <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap