

**\*Lannach\* Gepflegte Familienwohnung mit Top Anbindung  
mit Carport & freier Parkzone**



**JETZT BESICHTIGEN**

☎ 0664 / 583 06 80 🌐 [www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**Objektnummer: 1728/162**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8501 Lieboch
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,69 €
<b>Heizkosten:</b>	31,84 €
<b>USt.:</b>	18,22 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

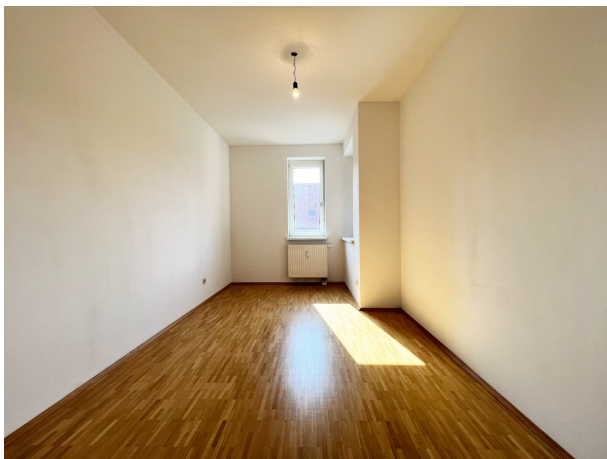
Gebührenbefreiung nur bis Juni 2026: 1,1 % Eintragungsgebühr + 1,2 % Pfandrecht entfallen.

### Provisionsangabe:

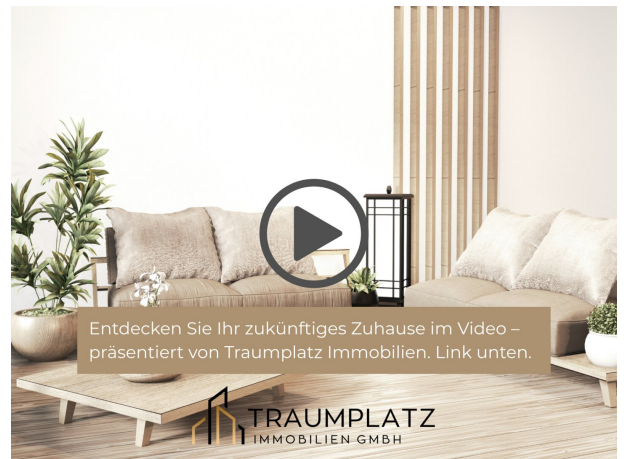
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





















ZUMIT - Direktverbindung

**„Alle 30 Minuten direkte Zugverbindung nach Graz.“**  
**„Nur 5 Gehminuten zum Bahnhof.“**

[Zurück](#)

**05:57** **Lannach B.Lieboch**  
 Lieboch

**26Min.**

In Richtung GRAZ HBF  
 GKB - Graz-Köflacher Bahn und Busbetrieb GmbH

6 Halte ^

- LIEBOCH
- PREMSTAETTEN-TOBELBAD
- GRAZ STRASSGANG
- GRAZ WEBLING
- GRAZ WETZELSDORF
- GRAZ KOEFLACHER BAHNHOF

**06:23** **Graz Hbf**  
 Graz

**Übernachtung in der Nähe von Graz Hauptbahnhof?**  
**Hotels finden →**

**TRAUMPLATZ**  
 IMMOBILIEN GMBH  
 Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?

**Franz Trappel**  
 Geschäftsführer  
 ftrappel@traumplatz-immobilien.at  
 0664 58 30 680

Ich berate Sie gerne!

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**

IMMOBILIEN VERMARKTUNG & ENTWICKLUNG

\*Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet.  
 www.traumplatz-immobilien.at



## Objektbeschreibung

### Zentrale Eigentumswohnung in Lannach – 82 m<sup>2</sup> | große Terrasse & Loggia | Carport inklusive

Diese gepflegte **Eigentumswohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich **mitten im Ortskern von Lannach** in einem sehr gepflegten Gebäude mit Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss. Die Infrastruktur könnte kaum besser sein: **Post und Bäckerei befinden sich direkt vor der Haustür**, Kindergarten, Volksschule, Gemeinde, Bushaltestelle sowie der **Bahnhof sind bequem fußläufig erreichbar**. Auch ein **Supermarkt (Billa) ist nur wenige Minuten entfernt**.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Außenbereich**: Vom **Wohnzimmer und Schlafzimmer gelangt man über Balkontüren auf die Loggia (ca. 6 m<sup>2</sup>) sowie auf die Terrasse (ca. 7 m<sup>2</sup>)** – ideal zum Entspannen im Freien.

**Lieboch ist nur etwa 5 Fahrminuten entfernt**, wodurch eine besonders schnelle Anbindung in Richtung Graz sowie zur Südautobahn gegeben ist – ideal für Pendler und alle, die zentrale Infrastruktur schätzen.

Ein **Carport-Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten**. Zusätzlich stehen entlang der Straße **freie Parkmöglichkeiten** zur Verfügung, und auch **Besucherparkplätze befinden sich direkt vor dem Haus**. Ein weiterer Pluspunkt sind die **sehr geringen Betriebskosten**, wodurch die monatliche Gesamtbelastung besonders attraktiv bleibt.

Abgerundet wird das Angebot durch ein **großzügiges Kellerabteil mit Stromanschluss (ca. 8,5 m<sup>2</sup>)**.

#### Highlights der Wohnung:

- ca. **82 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **zentrale Lage im Ortskern von Lannach**
- **Loggia ca. 6 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse ca. 7 m<sup>2</sup>**
- **Zugang zur Loggia & Terrasse vom Wohn- und Schlafzimmer**
- **Carport-Stellplatz inklusive**
- **freie Parkzone entlang der Straße + Besucherparkplätze**

- **großes Kellerabteil mit Strom (ca. 8,5 m<sup>2</sup>)**
- **sehr geringe Betriebskosten / niedrige monatliche Gesamtbelastung**
- **Top-Infrastruktur: Post, Bäckerei, Supermarkt, Bahnhof, Schule & Kindergarten fußläufig erreichbar**

Eine **sehr gepflegte Wohnung in bester Ortslage** – ideal für Familien oder auch als wertstabile Investition.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen **Besichtigungstermin vor Ort.**

**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.