

Kernsanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in Graz-Liebenau



Objektnummer: 1320

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,00 m ²
Kaufpreis:	255.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heike Kohmann

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

T +43 664 52 68 566
H +43 664 52 68 566











Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich im Grazer Bezirk Liebenau und überzeugt durch ihre sehr gute Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Auf rund 78 m² Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine großzügige Loggia. Besonders hervorzuheben ist der umfassend modernisierte Zustand der Wohnung inklusive zahlreicher Sanierungen in den letzten Jahren.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Sehr gute Mikrolage mit ausgezeichneter Infrastruktur und Nahversorgung
- Hervorragende Verkehrsanbindung (Bus, Straßenbahn und Bahnhof in kurzer Distanz)
- Ca. 78 m² Wohnfläche mit 2,5 Zimmern
- Loggia mit ca. 11 m²
- Kellerabteil mit ca. 9 m²
- Garagenstellplatz (ca. 14 m²) sowie zusätzlicher Parkplatz
- Umfassend modernisiert (Kernsanierung 2020, laufende weitere Erneuerungen)
- Altbau in Massivbauweise

DIE WOHNUNG

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 78 m² und umfasst insgesamt 2,5 Zimmer. Das Herzstück der Wohnung bildet die Wohnküche, in der Wohnbereich und Küche offen

miteinander verbunden sind. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Das Badezimmer ist mit Fenster und Dusche ausgestattet. Die vorhandene Einbauküche ist Teil der Ausstattung.

Die ca. 11 m² große Loggia ist direkt von der Wohnküche aus erreichbar und erweitert den Wohnraum um eine attraktive Freifläche. Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit ca. 9 m² zur Verfügung. Für Fahrzeuge sind ein Garagenplatz sowie ein weiterer Stellplatz vorhanden.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1971 in Massivbauweise errichtet und verfügt über ein Satteldach. Die Wohnung befindet sich in einem umfassend kernsanierten Zustand. Eine Kernsanierung erfolgte im Jahr 2020. In den darauffolgenden Jahren wurden weitere wesentliche Erneuerungen durchgeführt, darunter die Sanierung von Fassade und Dach im Jahr 2021, der Einbau einer neuen Küche im Jahr 2021 sowie der Austausch der Eingangstür im Jahr 2022. Zuletzt wurden im Jahr 2025 sämtliche Armaturen sowie der Spülkasten erneuert.

In den Wohnräumen sind unterschiedliche Bodenbeläge wie Fliesen, Laminat und Parkett verlegt. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Gasbefeuerung. Zur Ausstattung zählen unter anderem eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Fenster und Dusche.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Heike Kohmann

[+43 664 52 68 566](tel:+436645268566)

h.kohmann@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und

exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap