

**PLATZ zum WACHSEN – sanierungsbedürftiges Haus mit
großem Garten und traumhaften Bäumen in Graz
Liebenau! Bungalow mit Ausbaureserve!**



Objektnummer: 297606

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eichbachgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	1963
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 369,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,62
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

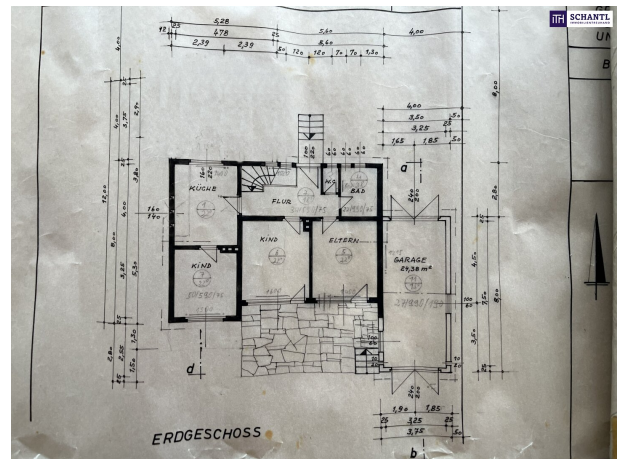
Ihr Ansprechpartner



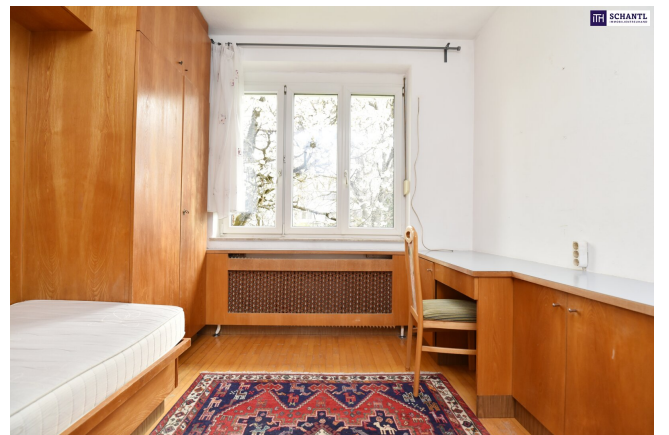
Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 650 5159115























ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST**
VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel
- Garantierte Käufer

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

FOLGEN SIE UNS AUF **WWW.SCHANTL-ITH.AT**

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
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

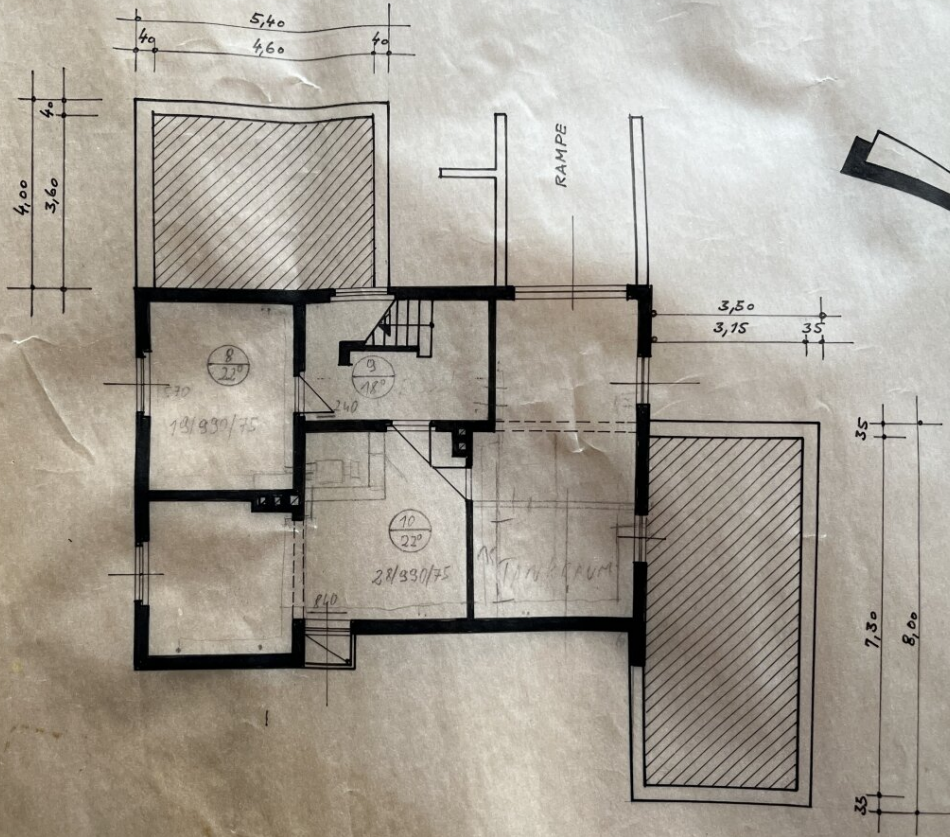
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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

MASZTAB 1:100



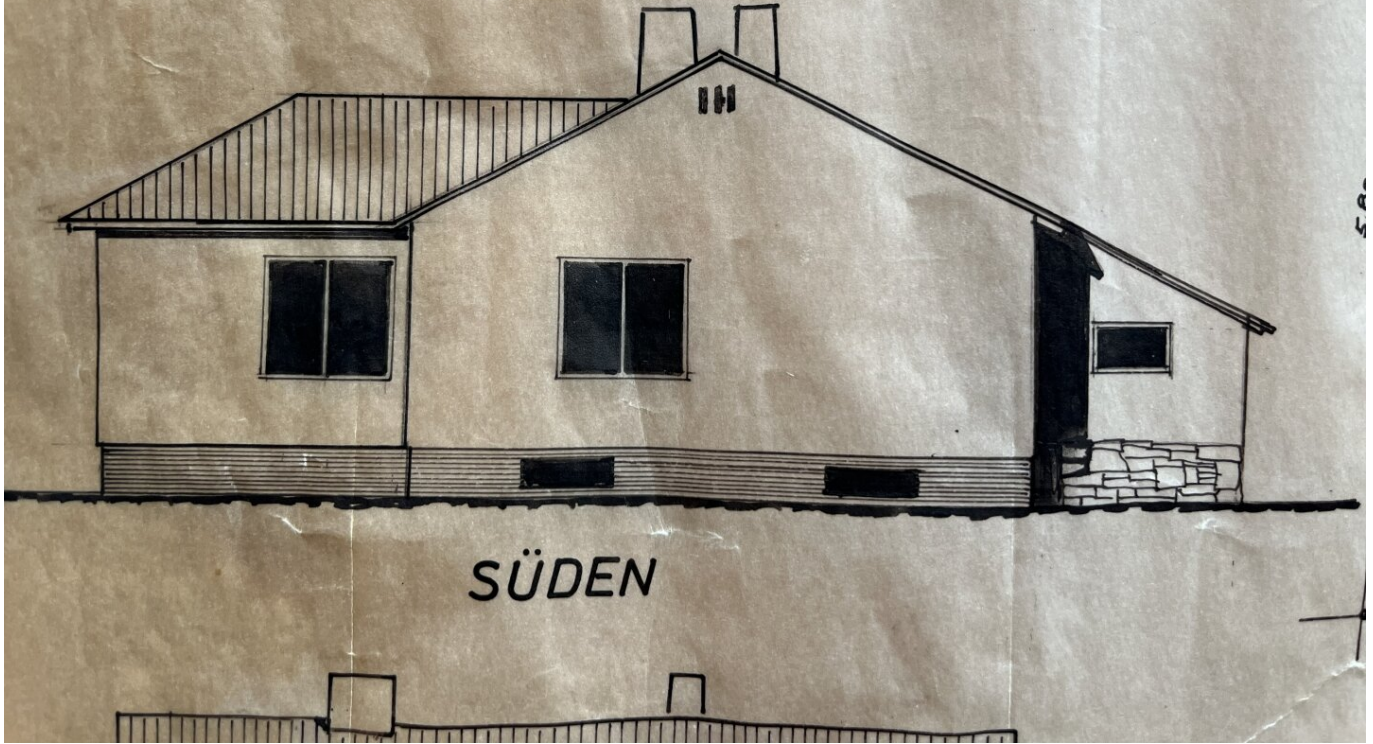
KELLER



OSTEN



NORDEN



SCHNITT A - B 1:50



WESTEN

Objektbeschreibung

PLATZ zum WACHSEN – sanierungsbedürftiges Haus mit großem Garten und traumhaften Bäumen in Graz Liebenau! Bungalow mit Ausbaureserve!

Zum Verkauf gelangt ein **kleines Einfamilienhaus im Bungalowstil**, gelegen auf einem **großzügigen Grundstück mit weitläufigem Garten**. Die Liegenschaft bietet eine solide Basis für Käuferinnen und Käufer, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen **sanieren, erweitern oder neu gestalten** möchten.

Ein Ort, an dem man durchatmet, ankommt und sich sofort wohlfühlt. Dieser charmante, kleiner Bungalow, in 8041 Graz Liebenau ist ein echtes Paradies für Alle, die Ruhe, Natur und Geborgenheit schätzen. Der wunderschöne Garten bietet Platz für sonnige Nachmittage, absolutes Gärtnerglück, spielende Kinder oder einfach nur zum Entspannen mit einem guten Buch. Hier hört man Vogelgezwitscher statt Verkehrslärm und genießt das Leben im Grünen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Fakten zum Haus selber:

- WFL vom Bungalow: 65m²
- Grundstücksgröße: 1.001m²
- BD von 0,2-0,4
- großzügige Terrasse mit ca. 20m² in Richtung Garten
- Küche mit Essbereich
- 3 Zimmer
- ein Badezimmer mit Dusche und Fenster
- WC mit Fenster

- Flur
- eine Garage und Werkstatt im Nebengebäude
- ein großer, geräumiger und vor allem trockener Keller
- das Haus sofort bewohnbar
- Fenster der Hausvorderseite und des Kellers wurden vor einigen Jahren auf Kunststofffenster erneuert
- Ölheizung vorhanden

Highlights auf einen Blick:

- Das bestehende Wohnhaus ist **auf aktuelle Wohnbedürfnisse anzupassen**, überzeugt jedoch durch seine **ebenerdige Bauweise** und die **attraktive Grundstücksgröße**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.
- charmantes Einfamilienhaus mit **gemütlicher Wohnfläche mit ca. 65 m²**, behagliche Atmosphäre – ideal für Menschen, die ein kleines, feines Zuhause schätzen
- Eine Liegenschaft mit Charakter und Perspektive – ideal für handwerklich Begabte, kreative Köpfe oder Käufer mit langfristiger Vision.
- **Ausbau? bzw. Erweiterungspotenzial bis zu 300m² Wohnfläche**, was das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Projektentwickler interessant macht. Beispielsweise für ein Doppelhaus!
- ruhige Wohnlage mit Vogelgezwitscher, gelegen in einer sehr ruhigen, grünen Wohngegend in Graz?Liebenau, fernab vom Verkehrslärm und dennoch stadtnah mit guter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung

KAUFPREIS: € 399.000,00

Kaufnebenkosten:

- 3% Provision zzgl. 20% Ust
- 3,5 % Grunderwerbsteuer*
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis inkl. Kosten für Vertragserrichtung, Beglaubigung und Treuhandenschaft

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit uns!

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 in Kooperation mit 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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.750m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.750m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap