



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 162692

erstellt am : 15.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 352400€

Straße:

8041 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +436642540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 66.95m<sup>2</sup>

## Erstbezug-Gartentraum in Graz-Liebenau ? großzügig, grün & familienfreundlich



Wohnoase mit Privatgarten in Graz-Liebenau ? großzügig, grün & familienfreundlich

Diese moderne Erdgeschosswohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, zwei Terrassen und einem beeindruckenden Privatgarten von über 220 m<sup>2</sup> ? ideal für Familien, Paare oder Naturverbundene, die Stadtnähe mit Ruhe und Freiraum kombinieren möchten.

5 überzeugende Fakten:

66,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit idealer Raumstruktur

Zwei sonnige Terrassen mit 11,35 m<sup>2</sup> und 19,58 m<sup>2</sup> ? Frühstücks- & Abendsonne inklusive

Großzügiger Garten mit 229,60 m<sup>2</sup> ? seltene Gelegenheit für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern

3 getrennt begehbare Zimmer inklusive offenem Wohn-Essbereich

Energieeffizienter Neubau mit Photovoltaikanlage und nachhaltigem Wohnkonzept

Raumaufteilung im Detail:

Vorraum: 8,59 m<sup>2</sup>

Bad mit Dusche: 6,96 m<sup>2</sup>

Separates WC: 1,96 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 12,27 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 10,23 m<sup>2</sup>

Wohnen?Essen?Kochen: 26,94 m<sup>2</sup>

10 Highlights für Lebensqualität im Grünen:

Traumhafter Eigengarten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Spielbereich, Hochbeete, Lounge-Zone

Zwei Terrassen ? ideal für verschiedene Tageszeiten oder als Outdoor-Ess- und Relaxbereich

3-fach-verglaste Fenster für lichtdurchflutete Räume

Raffstores für flexiblen Sonnenschutz

Hochwertige Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen

Schlüsselfertige Ausführung mit edlen Materialien und zeitloser Architektur

Modernes Badezimmer mit Dusche und separatem WC

Barrierefreier Zugang ? ideal für Jung und Alt

Photovoltaikanlage am Hausdach für nachhaltige Energieversorgung

Exklusive Kleinanlage mit nur 12 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Graz-Liebenau

Baustart: spätestens April 2026 Fertigstellung & Übergabe: bis spätestens November 2027

Diese Gartenwohnung vereint urbanes Wohnen mit dem Gefühl eines Eigenheims. Viel Raum im Innen- wie Außenbereich und eine hochwertige Ausstattung machen sie zum perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber mit Stadtanspruch.

Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Pläne und Renderings sind als Muster zu verstehen. Es wurden teilweise Beispielbilder verwendet. Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung 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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 66.95m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 34.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.72m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 352400€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +436642540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at