

Inserat ID: 174244

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 584800€

Straße:

8041 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 112.34m²

JUWEL! Wohnoase mit großem Privatgarten in Graz-Liebenau ? großzügig, grün & ideal für Familien!



JUWEL! Wohnoase mit großem Privatgarten in Graz-Liebenau ? großzügig, grün & ideal für Familien!

Diese exklusive Erdgeschosswohnung in moderner, hochwertiger Ausführung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zwei weitläufige Terrassen sowie einen beeindruckenden Privatgarten mit knapp 300 m² Fläche. Sie ist ideal für Familien, Paare oder naturverbundene Stadtmenschen, die Raum, Komfort und Freiraum in bester Lage vereinen möchten.

5 überzeugende Fakten:

112 m² Wohnfläche mit großzügigem, durchdachtem Grundriss

Zwei Terrassen mit 38,34 m² und 11,35 m² ? ideal für Frühstück und Abendentspannung im Freien

Privatgarten mit 299,83 m² ? perfekte Wohlfühloase für Kinder, Hobbygärtner und Genießer

Vier getrennt begehbare Schlafzimmer plus großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich

Energieeffizienter Neubau mit nachhaltigem Wohnkonzept und Photovoltaikanlage

Raumaufteilung im Detail:

Vorraum: 11,08 m²

Schrankraum: 6,15 m²

Zimmer 1: 10,92 m²

Zimmer 2: 12,41 m²

Wohnen?Essen?Küche: 34,25 m²

Zimmer 3: 10,23 m²

Zimmer 4: 12,27 m²

Flur: 4,64 m²

Badezimmer inkl. WC: 8,35 m²

Separates WC: 2,04 m²

Gesamtwohnfläche: 112,34 m²

Gartenfläche: 299,83 m²

Terrassen: 38,34 m² + 11,35 m² = 49,69 m²

10 Highlights für Lebensqualität im Grünen:

Großzügiger, sonniger Eigengarten ? ideal für Spiel, Erholung und Gartengestaltung

Zwei Terrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen ? ideal für jede Tageszeit

3-fach-verglaste Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume

Raffstores bieten individuellen Sonnenschutz

Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen für behaglichen Wohnkomfort

Hochwertige schlüsselfertige Ausführung mit langlebigen Materialien

Zeitloses, modernes Design mit durchdachtem Grundriss

Modernes Badezimmer mit Fenster und separatem WC

Barrierefreier Zugang ? ideal für alle Lebensphasen

Exklusive Kleinanlage mit nur 12 Wohneinheiten in ruhiger, urbaner Lage

Baustart: spätestens April 2026

Fertigstellung & Übergabe: bis spätestens November 2027

Fazit:

Diese Gartenwohnung bietet urbanes Wohnen auf höchstem Niveau ? mit der Ruhe, dem Raum und dem Komfort eines Eigenheims. Sie ist perfekt für alle, die sich ein großzügiges Zuhause mit hohem Wohnwert und starkem Bezug zur Natur wünschen ? ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

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

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.000m
Kinder <Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 112.34m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 34.4m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.72m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 584800€

Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

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