



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 150367

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 439712€

Straße:

8041 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Ursula Seiwald

Tel: +436645725475

ursula.seiwald@schantl-ith.at

Wohnfläche: 84.56m<sup>2</sup>

**Ein wunderschöne helle Wohnung im einem feinen kleinem Neubauprojekt mit einem W-Balkon lädt zum Träumen und Genießen ein, in 8041 Graz**



Ein wunderschöne helle Wohnung im einem feinen kleinem Neubauprojekt mit einem W-Balkon lädt zum Träumen und Genießen ein, in 8041 Graz

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum, sondern auch einen wunderschönen West-Balkon, der zu entspannten Abendstunden in der Sonne einlädt. Das perfekte Zuhause für all jene, die hohe Lebensqualität und eine Top-Lage schätzen.

Details zur Top 7 im 2. Obergeschoss:

Wohnfläche (WNF): 84,56m<sup>2</sup>

West-Balkon: 24,79m<sup>2</sup> ideal für sonnige Abendstunden

4 Zimmer: Hier können Sie nach Belieben umbauen und kombinieren

Wohn-/Essbereich: Mit 26,59m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 14,33m<sup>2</sup> (zweites Schlafzimmer 12,80m<sup>2</sup> und ein Kinderzimmer mit 11,03m<sup>2</sup>)

Gang: Mit 8,27m<sup>2</sup>

Badezimmer: 6,23m<sup>2</sup>, mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss

WC: 3,19m<sup>2</sup> mit Handwaschbecken

Abstellraum: Mit 1,94m<sup>2</sup>

Keller-Ersatzraum: 1,4 m<sup>2</sup>

Parkplatz: 14 m<sup>2</sup>, inklusive Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge

es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!

Kaufpreis:

Wohnung (Top 7): brutto ? 439.712,00

Parkplatz: ? 17.500,00 brutto (Parkmöglichkeit auch in der Sackstraße vorhanden)

provisionsfrei für den Käufer

HIGHLIGHTS:

**Lichtdurchflutete Räume:** Durch die große Fensterfronten genießen Sie tagsüber viel natürliches Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

**Moderne Architektur:** Der Neubau überzeugt mit einer klaren, modernen Gestaltung und hochwertigen Materialien, die für langfristigen Wohnkomfort sorgen.

**Energieeffizienz:** Durch die ausgezeichnete Bauweise und die neuesten Standards in der Energietechnik profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und einer hohen Nachhaltigkeit.

**Perfekte Raumaufteilung:** Die 4 Zimmer bieten sowohl Platz für eine Familie als auch für Paare, die flexiblen Raum benötigen ? sei es für Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

**Privater West-Balkon:** Genießen Sie Ihre Feierabende auf dem 24,79 m<sup>2</sup> großen Balkon mit wunderschönem Blick ? der ideale Ort für ein Abendessen im Freien oder zum Entspannen bei Sonnenuntergang.

**Hochwertige Ausstattung:** Das Badezimmer bietet moderne Sanitäreinrichtungen, eine große Dusche sowie ein Fenster für natürliche Belüftung. Auch das separate WC mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort.

**Parkmöglichkeiten:** Neben dem privaten Parkplatz mit Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge können Sie auch bequem Ihr Auto in der Sackstraße parken.

**Abstellraum und Keller-Ersatzraum:** Praktische Stauraumlösungen für Ihre täglichen Bedürfnisse und zusätzlichen Platz für Vorräte oder saisonale Dinge.

**Top Lage:** Ruhige und doch zentrale Lage im beliebten Grazer Stadtbezirk 8041, der Ihnen sowohl Ruhe als auch exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote bietet.

**Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Passen Sie Ihre Wohnung nach Ihren eigenen Wünschen an ? durch die flexible Raumaufteilung können Sie verschiedene Kombinationen und Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://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

## Eckdaten

Wohnfläche: 84.56m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 35.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 439712€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +436645725475

E-Mail: ursula.seiwald@schantl-ith.at