

Inserat ID: 193636

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 584800€

Straße:

8041 Graz, 07.Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 112.34m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

## 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 m<sup>2</sup> Fläche. Sie ist ideal für Familien, Paare oder naturverbundene Stadtmenschen, die Raum, Komfort und Freiraum in bester Lage vereinen möchten.

5 überzeugende Fakten:

112 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigem, durchdachtem Grundriss

Zwei Terrassen mit 38,34 m<sup>2</sup> und 11,35 m<sup>2</sup> ? ideal für Frühstück und Abendentspannung im Freien

Privatgarten mit 299,83 m<sup>2</sup> ? perfekte Wohlfühlloase für Kinder, Hobbygärtner und Genießer

Vier getrennt begehbarer Schlafzimmer plus großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich

Energieeffizienter Neubau mit nachhaltigem Wohnkonzept und Photovoltaikanlage

Raumaufteilung im Detail:

Vorraum: 11,08 m<sup>2</sup>

Schrankraum: 6,15 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 10,92 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 12,41 m<sup>2</sup>

Wohnen?Essen?Küche: 34,25 m<sup>2</sup>

Zimmer 3: 10,23 m<sup>2</sup>

Zimmer 4: 12,27 m<sup>2</sup>

Flur: 4,64 m<sup>2</sup>

Badezimmer inkl. WC: 8,35 m<sup>2</sup>

Separates WC: 2,04 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 112,34 m<sup>2</sup> Gartenfläche: 299,83 m<sup>2</sup> Terrassen: 38,34 m<sup>2</sup> + 11,35 m<sup>2</sup> = 49,69 m<sup>2</sup>  
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 2026Fertigstellung & 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](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 / Entfernung  
Gesundheit  
Arzt

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 112.34m <sup>2</sup>	
Zimmer: 5	Befeuerung: Luftwärmepumpe,
Bäder: 1	hwbwert: 34.4m <sup>2</sup>
	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
	fgeewert: 0.72m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: Am <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 584800€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel:: +43 664 2540410

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