



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 141035

erstellt am : 01.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 224949€

Straße:

8041 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Ursula Seiwald

Tel: +436645725475

ursula.seiwald@schantl-ith.at

Wohnfläche: 45.08m<sup>2</sup>

## Entzückende Pärchenwohnung mit Blick ins Grüne und einem großen Balkon - in einem der schönsten Wohnbezirke von Graz - PROVISIONSFREI!



Entzückende Pärchenwohnung mit Blick ins Grüne und einem großen Balkon - in einem der schönsten Wohnbezirke von Graz - PROVISIONSFREI!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese kleine, aber feine 2-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau, sondern auch eine erstklassige Ausstattung zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. In einem Gebäude mit nur 8 Wohneinheiten genießen Sie viel Ruhe und Privatsphäre, während Sie gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten haben. Kleines aber Feines Neubauprojekt mit nur 8 Wohneinheiten, im wunderschönen

Wohnbezirk Liebenau! Mit dem Kauf dieser Wohnung können Sie praktisch nichts falsch machen, die Lage ist top, das Preis/Leistungsverhältnis passt ebenfalls. Das Einzige was Sie nicht tun sollten ist zu lange zuzuwarten, bei guten Immobilien zögern interessierte Kunden kaum. Der renommierte Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann, startet das neue Projekt nach 50% -tiger Vorverwertung.

Fakten zur Top 5 im 1.OG

WNF von 45,08m<sup>2</sup>

Balkon 17,28m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung

2 Zimmer

Lift vorhanden

Wohnen/Essen/Kochen auf 20,81m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon

Balkon mit 17,28m<sup>2</sup>

ein Schlafzimmer mit 11,83m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Fenster 5,07m<sup>2</sup>, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Diele mit 2,88m<sup>2</sup>

Vorraum mit 3m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,49m<sup>2</sup>

Keller-Ersatzraum mit 1,31m<sup>2</sup>

KP der Top 5 brutto ? 224.949,00 (der Nettopreis beträgt - 9%)

KP des Parkplatzes brutto ? 17.500,00 (nur ein Parkplatz pro Wohnung vorhanden), jedoch kann man sehr gut auf der Straße parken, die Straße ist eine Sackstraße  
es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!

HIGHLIGHTS:

SENSATIONELLER PREIS mit "nur" 4.990,00 /m<sup>2</sup> !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage und top Verkehrsanbindung und top Infrastruktur  
exzellente - Baumeisterqualität

noch können Sie sich Ihre Traum-Wohnung aussuchen (Wohnungsgrößen von 32m<sup>2</sup> - 103,7m<sup>2</sup>  
sind noch zur Wahl)

weitere Wohnungen sind in der Preisliste ersichtlich

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: 45.08m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerng: Fern,

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

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

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

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 224949€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +436645725475

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