

MODERNISIERTE EIGENTUMSWOHNUNG MIT FERNBLICK – EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN



Objektnummer: 8374/65
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

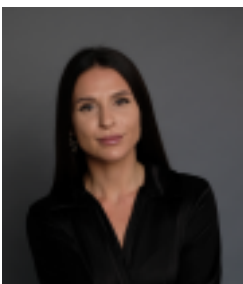
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	1965
Nutzfläche:	63,79 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	199.999,00 €
Betriebskosten:	146,19 €
Heizkosten:	33,33 €
USt.:	21,29 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Parkplatz € 10.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic

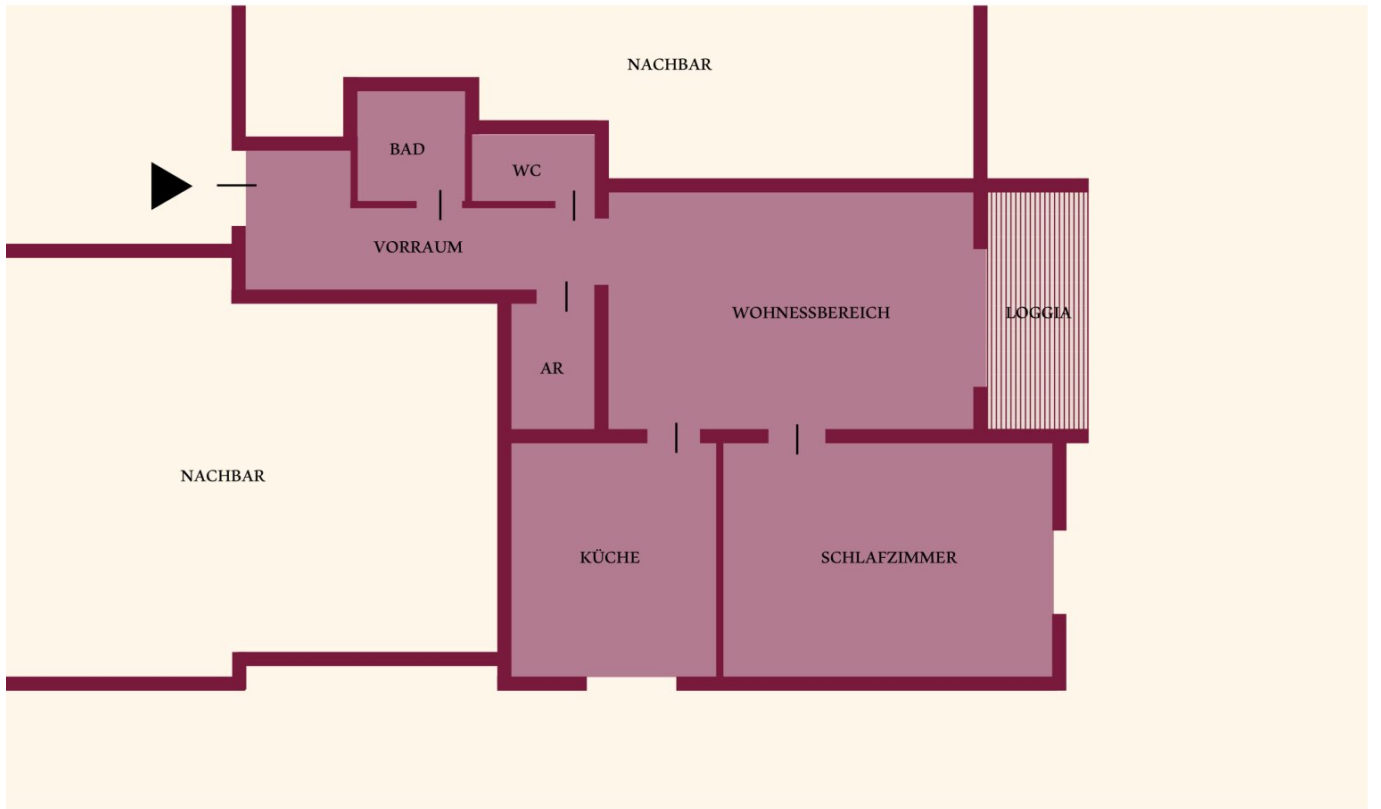
immotektur e.U.











Objektbeschreibung

MODERNISIERTE EIGENTUMSWOHNUNG MIT FERNBLICK – EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN

Daten & Fakten

- Wohnfläche: ca. 64 m²
- Lage: 3. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage
- Baujahr: ca. 1966
- Sanierung: Thermische Fassadensanierung & neuer Lift
- Besonderheiten: Hochwertige Ausstattung, nahezu Erstbezugs-Standard

Ein Zuhause mit Stil und Komfort

Diese modernisierte Wohnung bietet Ihnen auf ca. 64 m² ein Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt. Die vor Kurzem abgeschlossene Sanierung garantiert höchste Wohnqualität:

- Schöner Parkettboden, frisch geschliffen und geölt
- Großteils neue Elektro- und Wasserleitungen, inklusive modernisiertem Stromkasten
- Design-Highlights: Terrazzo-gefliefter Küchenraum und elegante Deckenspots mit Bewegungsmelder
- Frisch ausgemalte Wände, die die Wohnung in hellem Glanz erstrahlen lassen

Die Wohnung präsentiert sich in nahezu neuwertigem Zustand und ist sofort bezugsbereit – einziehen und wohlfühlen ist hier die Devise.

Ideale Lage mit perfekter Infrastruktur

Diese Wohnung liegt in Graz an einem Standort, der alle Bedürfnisse des Alltags abdeckt:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestelle nur wenige Schritte entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken und Restaurants in direkter Umgebung
- Bildungseinrichtungen: Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Freizeitmöglichkeiten: Der nahegelegene Murweg lädt zum Radfahren, Joggen oder Spaziergehen ein und bietet eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum. Ein Kinderspielplatz direkt gegenüber macht die Wohnung auch für Familien attraktiv.
- Autobahnanbindung: Ideal für Pendler – die nächste Auffahrt ist schnell erreichbar.

Durchdachte Extras für Ihren Komfort

- Privates Kellerabteil: Zusätzlicher Stauraum inklusive
- Fixer Parkplatz: Ihr Stellplatz vor der Tür
- Besucherparkplätze: Perfekt für Gäste

Attraktive Betriebskosten

Die thermische Sanierung der Wohnhausanlage sorgt nicht nur für ein modernes Erscheinungsbild, sondern auch für langfristig niedrige Heizkosten.

- Heizkosten: Aktuell nur € 40,-/Monat inkl. USt.
- Sanierungsdarlehen: Bis 2030 monatlich € 58,88 – eine Investition in die Zukunft.

Auch als Anlageobjekt ideal

Durch die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern wie Magna Steyr und die ausgezeichnete Infrastruktur ist diese Wohnung auch als Vermietungsobjekt eine lohnende Investition. Auf Anfrage informieren wir Sie gerne über das Vermietungspotenzial.

Besichtigungstermin vereinbaren

Überzeugen Sie sich selbst von der Kombination aus modernem Komfort, hervorragender Lage und attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap