

**Gepflegte Wohnung in Liebenau. - Ideal für Eigennutzung  
oder Vermietung.**



**Objektnummer: 1051**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,68 €
<b>Heizkosten:</b>	73,98 €
<b>USt.:</b>	34,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Mihut**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz





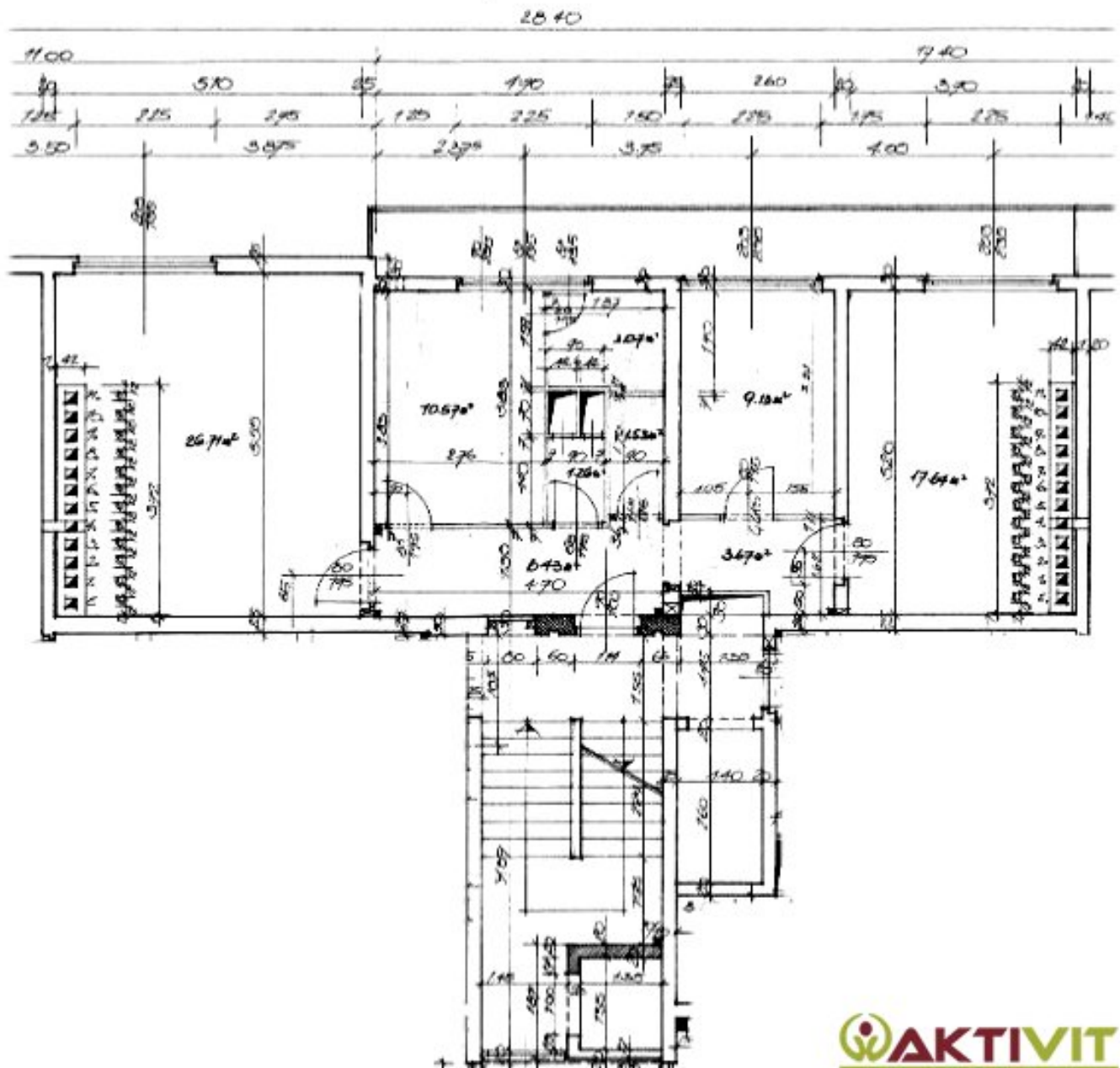








GRAZ, KAISERSTRASSE 76  
4. OBERGESCHOSS 1/50



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und renovierte 3-Zimmer Wohnung befindet sich in beliebter Wohnlage in Liebenau.

Die Wohnung befindet sich im 4. OG des Hauses (mit Lift) und verfügt über ein eigenes Kellerabteil sowie einen Balkon mit Ausrichtung nach Westen.

### ***Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:***

- Gut angebundene Wohnlage in Liebenau.
- 3 Zimmer und getrennte Küche.
- Auch für WGs geeignet.
- Badezimmer und getrenntes WC.
- Eigenes Kellerabteil inklusive.
- Wohnung in gutem Zustand in einem gepflegten Haus.
- Teilmöblerter Verkauf inkl. Küche, Bad und WC.

### **DIE WOHNUNG.**

Die Wohnung befindet sich im 4. OG mit Lift und verfügt über insgesamt ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Vom Eingangsbereich und Vorraum aus sind alle Zimmer zentral erschlossen.

Die insgesamt 3 Zimmer verteilen sich auf aktuell 2 Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Weiters gibt es eine Küche, ein Bad und ein getrenntes WC.



Der nach Westen orientierte Balkon ist von zwei Schlafzimmern aus erreichbar.

Die Wohnung verfügt über ein eigenes zugehöriges Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieses bringt weitere Stauraum-Fläche.

Bei der Wohnanlage sind KFZ-Stellplätze vorhanden, diese sind je nach Verfügbarkeit zu nutzen und keiner konkreten Wohnung zugeordnet.

### **ZUSTAND UND AUSTATTUNG.**

Die Wohnung ist von der Substanz in gutem Erhaltungszustand und wurde laufend gepflegt und saniert. Um das Jahr 2010 wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten vorgenommen.

Das Haus ist in gepflegtem Zustand.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Möblierung von Küche, Bad und WC. Eine Klimaanlage ist in Schlafzimmer und Wohnzimmer eingebaut.

Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgeführt. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme-Zentralheizung.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Melanie Mihut

[+43 664 193 87 87](tel:+436641938787)

[m.mihut@aktivit.org](mailto:m.mihut@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap