

**Schöne 3 Zimmer Gartenwohnung in Liebenau  
\*NEUBAUPROJEKT\* Provisionsfrei!**



Rendering

**Objektnummer: 1665\_7464**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	318.585,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

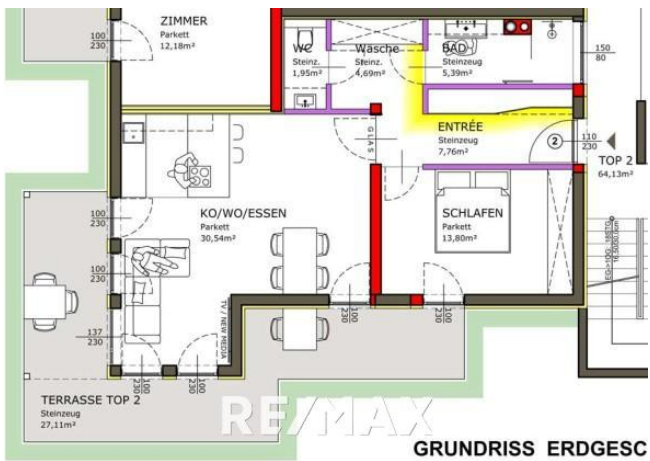
## Ihr Ansprechpartner

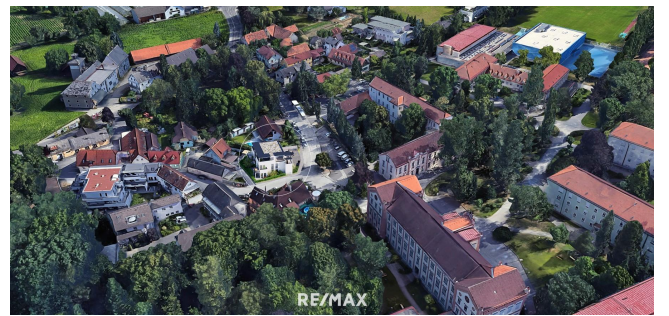


**Mag. Georg Herzog**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000 267





## Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER! Lage und Projekt:** In zentraler und doch ruhiger Lage im beliebten Bezirk Liebenau entsteht eine charmante, kleine Wohnanlage mit 5 Wohneinheiten und 5 Parkplätzen. Dank der exzellenten Bauweise sind niedrige Betriebskosten und somit leistbares Wohnen garantiert. Das Gebäude wird in Ziegelmassivbauweise errichtet und die Heizung erfolgt mittels Fernwärme. **Raumkonzept dieser Wohnung:** Wohnen/Essen/Kochen (ca. 24,00 m<sup>2</sup>) 2 Schlafzimmer (jeweils ca. 12,00 m<sup>2</sup>) Bad (ca. 6,79 m<sup>2</sup>) Vorraum (ca. 8,01 m<sup>2</sup>) Terrasse (ca. 30,00 m<sup>2</sup>) Garten (ca. 50 m<sup>2</sup>) Die Wohnungen begeistern durch ihr durchdachtes Raumkonzept. Hochwertige Innenausstattung wie Echtholz-Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen in Bädern und WCs, sowie großzügige Terrassen bzw. Balkone zeichnen dieses Bauprojekt aus. Das Wohnhaus wird in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und einem Flachdach errichtet. Die Fenster und Fenstertüren bestehen aus Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Bei der Planung des Projekts wurde besonderer Wert auf großzügige, funktionale Grundrisse und Energieeffizienz gelegt. Große Belichtungsflächen verbinden den Wohnraum mit dem Außenbereich und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Für jede Wohnung steht ein Parkplatz zur Verfügung, der um € 5.000,- erworben werden kann. **Highlights:** - Wohnungen mit hervorragender Raumaufteilung - Sehr gute Verkehrsanbindung - Beste Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte und Nahversorger) - Niedrige Betriebskosten durch wenig Gemeinflächen - Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freibereiche und Terrassen - Massivbauweise Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser attraktiven Wohnanlage und profitieren Sie von einer provisionsfreien Kaufmöglichkeit! *Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.* Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 42.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme B

mebedarf:

Faktor Gesamter 0.74

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A

esamtenergieeff

izienz: