



#00050013130007

## TERRASSEN-RESIDENZEN Lieboch - Gartenwohnung Top 07

8501 Lieboch



Kaufpreis: 374.000,00 €

Wohnfläche: 87,50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Andreas Glettler  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
andreas.glettler@rlbstmk.at  
+43 664 627 51 02  
+43 3462 5899 82





## BESCHREIBUNG

### LEBENSGEFÜHL UND ZEITGEIST PUR

In erhöhter und doch zentraler Lage verwirklicht Raiffeisen moderne und attraktive Wohnungen mit besonderem Fokus auf großzügige Südsonnenterrassen.

Hier erwartet Sie dank visionärer Architektenplanung eine unvergleichliche Wohnqualität ..

außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung  
großzügige Terrassenflächen mit Südwest-Ausblick  
eigene Gartenfläche im Anschluss an die Terrasse  
günstige Betriebskosten dank visionärer Planung  
wertbeständige Massivbauweise  
Ihr Wohnraum - harmonisch und leistungsfähig  
jetzt zum Erstbezug bereit!

### Unsere VISION von modernem Wohnraum

Das äußere Erscheinungsbild ist geprägt von schlichter, moderner und zeitloser Architektur. Die exklusive Wohnung überzeugt durch klare und überschaubare Strukturen.

Durch das Versetzen der 3 Geschosse, angepasst an das gegebene Gelände, entstehen großzügige Terrassenflächen mit „Penthouse-Feeling“ auf jeder Etage.

Der Innenbereich ist für höchste Wohnansprüche konzipiert. Auf klassischem Grundriss präsentieren sich eine gemütliche Wohnküchen, dazu drei helle Zimmer und ein modernes Bad, 2 WC´s (!) sowie eine außergewöhnlich großzügige Sonnenterrasse für den energiegeladenen Morgengruß oder den gemütlichen Feierabend.

Jeder Wohneinheiten sind 2 überdachte KFZ-Abstellplätze zugeordnet, eine Ladestation für e-KFZ ist vorbereitet.

### Highlights

viel Freiraum - Eigengärten, großzügige Sonnenterrassen und freundliches, zentrales Wohnumfeld - beste Infrastrukturbedingungen



stilsichere Architektur und wertbeständige Massivbauweise  
funktionelle und klare Grundrissformen  
moderne und energiesparende Haustechnik  
hochwertige Innenausstattung  
viel Platz für alles – gebäudeintegrierte, überdachte KFZ-Abstellplätze, Carports sowie Kellerabteile  
und, und, und ...

Bauträger

Raiffeisen Bauträger & Projektentwicklungs GmbH

Geplante Fertigstellung

Herbst 2023

Treuhanderschaft & Abwicklung

Kanzlei SCWP 8010 Graz, Opernring 7

Finanzierung

Bei allen Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Finanzierungsprofis der Raiffeisenbank Lieboch-Stainz gerne mit professioneller Beratung zur Verfügung.

Sie können sich auf die Sicherheit der Raiffeisen-Gruppe verlassen:

weil wir von der Planung bis zur Fertigstellung nichts dem Zufall überlassen  
weil wir in besten Lagen bauen  
weil wir höchste Qualitätsansprüche umsetzen



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Erdgeschosswohnung, Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2022/2023
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	01.10.2023
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Carport, Freiplatz (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	30.07.2021
Gültig bis	29.07.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	47,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,74
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

**MERKMALE**

Lage	Süd, Süd-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet, Ortslage	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum
Zustand	Erstbezug	Fußboden	Parkett, Fliese
Bauart	Niedrigenergiebauweise, Neubaustandard	Alterskategorie	Neubau



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	349.000,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	25.000,00 €

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	182,31 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	34,91 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	14,69 € inkl. 20% USt.
Sonstige Kosten	4,08 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	235,99 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	374.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5 % vom Kaufpreis zzgl. USt + Barauslagen, zzgl. Beglaubigungskosten
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Die aufstrebende Marktgemeinde LIEBOCH, nur wenige Fahrminuten von der Landeshauptstadt Graz entfernt, punktet mit umfangreicher Infrastruktur, die rege Nachfrage nach derartigen, stadtnahen Lagen garantiert ein wertbeständiges und nachhaltiges Investment.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel (inkl. S-Bahn!) in fußläufiger Entfernung, Autobahnanbindung in kurzer Fahrdistanz und trotzdem ländliches Flair mit Panoramafernsicht – das ist wahre Lebensqualität!

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisenbank

### Gesundheit

< 500m: Dr. Jan Hörmann

< 500m: Damian Apotheke Lieboch

### Bildung

< 1km: Volksschule

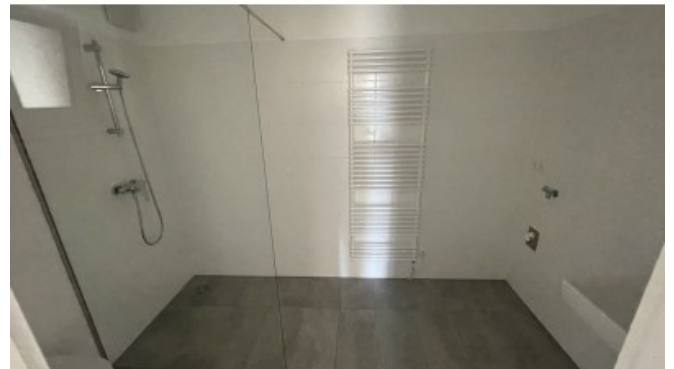


GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Haus 2\\_EG\\_Top 07](#)

