PORTFOLIO

Bei ernsthaftem Interesse überreichen wir dem Kauf- oder Mietinteressenten ein ausführliches Portfolio. Dieses enthält alle wesentlichen Informationen, hochwertige Bilder sowie eine klare und transparente Darstellung der wichtigsten Eckdaten.

Uns ist wichtig, dass Interessenten eine fundierte Entscheidungsgrundlage erhalten. Das Portfolio dient dabei als strukturierte Übersicht und unterstützt einen professionellen weiteren Ablauf.

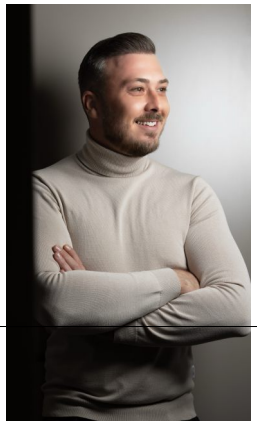
So sorgen wir für Transparenz, Vertrauen und eine solide Basis für die nächsten Schritte im Vermittlungsprozess.

D&B IMMOBILIEN OG

BE BOLD. DESIGN YOUR LIFE.

D&B Immobilien OG
Gossendorf 167
8330 Feldbach
office@db-immobilienog.at
www.db-immobilienog.at

Gesellschafter:
Dietmar & Bianca Wolf
+43 (0) 664/52 22 068;
od. +43 (0) 664/14 41 906
FN 620310X



DIETMAR
WOLF

Gesellschafter D&B Immobilien OG
+43 (0) 664/52 22 068
office@db-immobilienog.at

KAUFPREIS: € 297.580,60

EIN ZUHAUSE ZUM ANKOMMEN – HOCHWERTIGE NEUBAUWOHNUNG MIT BALKON IN LIEBOCH BEI GRAZ

Manche Immobilien überzeugen mit ihren Eckdaten. Andere schaffen bereits beim Eintreten ein Gefühl von Zuhause. Diese außergewöhnlich schöne Dreizimmerwohnung verbindet moderne Architektur, hochwertige Bauqualität und ein warmes, harmonisches Wohnambiente zu einem Ort, an dem man gerne ankommt und bleiben möchte.

Die im Jahr 2025 fertiggestellte Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer architektonisch ansprechenden Wohnanlage und bietet rund 70 Quadratmeter Wohnfläche. Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Balance zwischen offenem Miteinander und persönlichen Rückzugsorten. Klare Linien, behagliche Farbtöne und sorgfältig ausgewählte Materialien verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die moderne, vollständig ausgestattete Küche samt Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich mit ihrem zurückhaltenden Design harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Hier entsteht ein wunderbarer Mittelpunkt für das tägliche Leben, für gemeinsame Mahlzeiten, lange Gespräche und entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen die freundliche Wohnatmosphäre. Der rund zehn Quadratmeter große, überdachte Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen geschützten Platz zum Durchatmen, Entspannen und Genießen.

Neben dem offen gestalteten Wohn- und Essbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice und lassen sich flexibel an die persönlichen Lebensumstände anpassen.

In den Wohn- und Schlafräumen sorgt hochwertiger Parkettboden für eine warme und natürliche Atmosphäre. Das Badezimmer und das separate WC wurden mit modernen, geschmackvoll abgestimmten Fliesen ausgestattet. Das großzügige Badezimmer präsentiert sich mit einer komfortablen, bodengleichen Dusche und einem klaren, zeitgemäßen Erscheinungsbild.

Auch technisch erfüllt die Wohnung hohe Ansprüche an modernes und komfortables Wohnen. Die massive Bauweise steht für Beständigkeit und eine hohe Ausführungsqualität. Dreifach verglaste Fenster unterstützen ein angenehmes Raumklima und eine gute Energieeffizienz. Raffstores bieten wirkungsvollen Sonnenschutz und ermöglichen zugleich eine individuelle Regulierung von Licht und Privatsphäre. Ein integriertes Be- und Entlüftungssystem sorgt laufend für einen angenehmen Luftaustausch. Die Beheizung erfolgt zuverlässig und komfortabel über Fernwärme.

Ein eigener Kellerersatzraum bietet zusätzlichen Stauraum für all jene Dinge, die im Alltag gut aufgehoben, aber nicht ständig sichtbar sein sollen. Zwei Tiefgaragenplätze gehören ebenfalls zur Wohnung und ermöglichen ein bequemes und witterungsgeschütztes Parken direkt in der Wohnanlage.

Die moderne Architektur der Anlage verbindet klare Formen mit begrünten Bereichen und einem offenen, freundlichen Gesamtkonzept. Die hochwertige Massivbauweise, die geschützten Freibereiche und die sorgfältige Gestaltung der gemeinschaftlichen Flächen schaffen ein Wohnumfeld, das gleichermaßen modern wie wohnlich wirkt.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und bereit für Menschen, die nicht einfach nur vier Wände suchen, sondern einen Ort, der zu ihrem Leben passt. Ein Zuhause mit Qualität, mit Freiraum und mit vielen liebevollen Details – geschaffen für schöne Augenblicke und für all das, was noch kommen darf.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	3 P 1012/26-90-4
WOHNFLÄCHE	ca. 69,85
GRUNDFLÄCHE	-
BAUJAHR	Fertigstellt 2025
STOCKWERKE	1. OG
KELLER	Ersatzraum
HEIZUNG	Fernwärme
AUFSCHLIEßUNG	Strom, Kanal, Wasser
KFZ	2x Tiefgaragenplatz
BALKON/TERRASSE	Ja
ZIMMERANZAHL	3
MÖBLIERUNG	Teilweise möbliert
BAD/WC	Ja
BEZUG	ab sofort
ENERGIEAUSWEIS	HWB 34,3 kWh/m2 a, fGEE 0,65
SONSTIGES	-

RAUMAUFTEILUNG:
Vorraum, AR, Bad, WC, Gang, Küche/Wohnen/Essen, 2 Schlafzimmer

INFRASTRUKTUR:
Die Wohnung befindet sich in Lieboch, einer beliebten Wohngemeinde, die eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur verbindet. Hier genießt man ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld und profitiert zugleich von kurzen Wegen im Alltag.

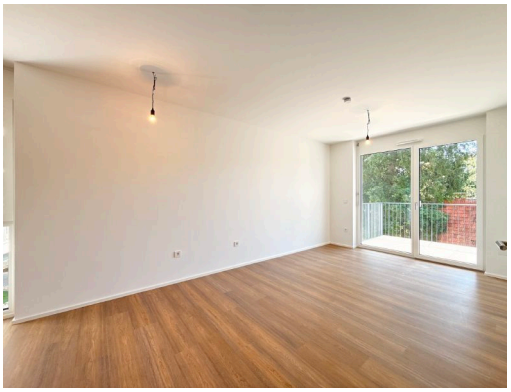
Einkaufsmöglichkeiten sowie wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch das Bildungs- und Betreuungsangebot sowie verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung tragen zur hohen Wohnqualität des Standortes bei.

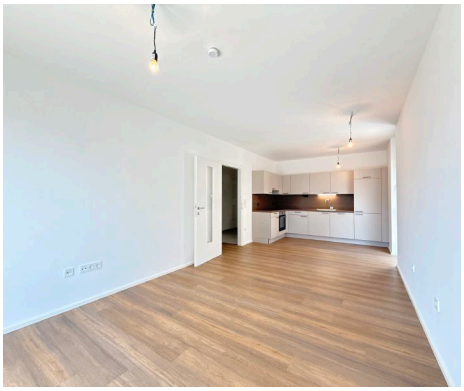
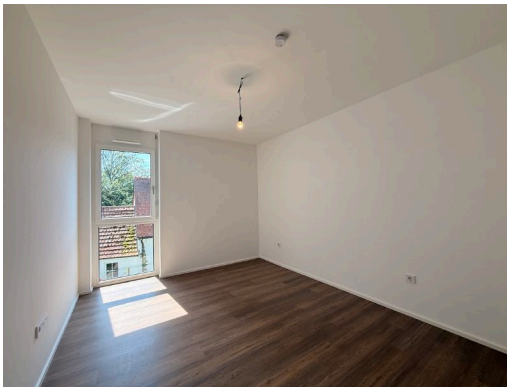
Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden sowie des Großraums Graz. Dadurch eignet sich die Lage auch hervorragend für Berufspendlerinnen und Berufspendler, die ein ruhiges und wohnliches Umfeld schätzen, ohne auf eine komfortable Anbindung verzichten zu wollen.

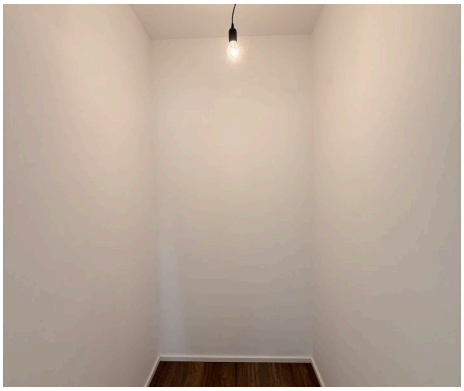
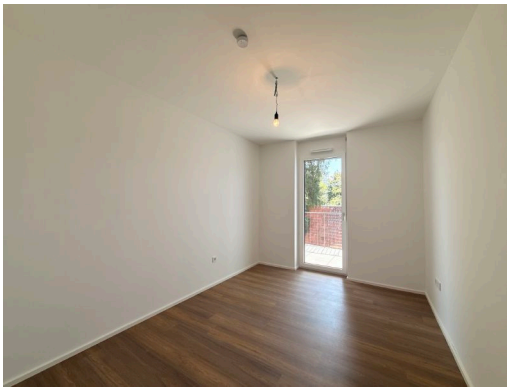
Lieboch vereint damit vieles, was einen lebenswerten Wohnort ausmacht: eine ausgezeichnete Infrastruktur, kurze Alltagswege, eine gute Erreichbarkeit und ein Umfeld, in dem man sich langfristig zuhause fühlen kann.

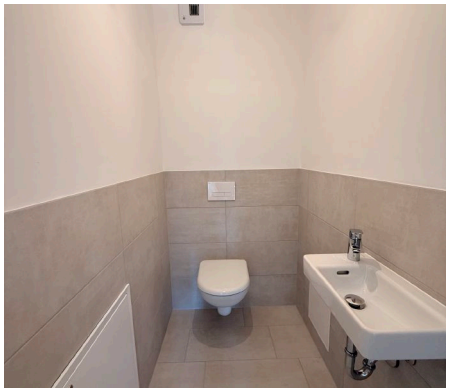
Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen herauszufinden, ob sie der Ort sein könnte, an dem Ihr nächstes Kapitel beginnt.

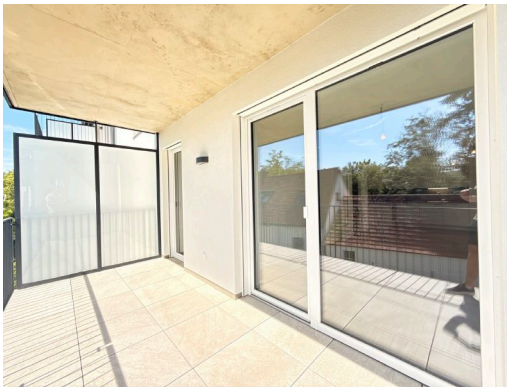
PROVISION	3 % + UST.
BESTIMMUNGEN	DIE VERMITTLUNG DER IMMOBILIEN IST NACH DEN BESTIMMUNGEN DER MAKLERVERORDNUNG PROVISIONSPFLICHTIG.
EINTRAGUNGSGEBÜHR	1,1 %
GRUNDERWERBSTEUER	3,5 %
ERRICHTUNG/GRUNDB. DURCHFÜHRUNG	LT. TARIF DES URKUNDENERRICHTERS
DIV. BARAUSLAGEN	LT. TARIF
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	DIE D&B IMMOBILIEN OG ÜBERNIMMT KEINE HAFTUNG FÜR DIE UNS BEREIT GESTELLTEN INFORMATIONEN ÜBER DAS ANGEBOTENE OBJEKT.







KEIN WEG IST ZU WEIT,
UM DORT ANZUKOMMEN,
WO DAS HERZ ZU HAUSE IST.

Symbolfoto