

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: € 256.535,- netto

MODERNE ECKWOHNUNG MIT BALKON –
HOCHWERTIG, VERMIETET UND WERTBESTÄNDIG IN
LIEBOCH BEI GRAZ

Diese hochwertige Dreizimmerwohnung verbindet moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und eine zeitgemäße Ausstattung zu einem rundum stimmigen Wohnkonzept. Als Eckwohnung im ersten Obergeschoss bietet sie eine besonders angenehme Wohnatmosphäre und stellt zugleich eine interessante Möglichkeit für Anlegerinnen und Anleger dar.

Die im Jahr 2025 fertiggestellte Eigentumswohnung verfügt über rund 70 Quadratmeter Wohnfläche und befindet sich in einer architektonisch ansprechenden Wohnanlage in Lieboch. Klare Linien, sorgfältig ausgewählte Materialien und eine hochwertige Bauausführung verleihen der Immobilie einen zeitlosen und wertbeständigen Charakter.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die moderne Küche samt Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich mit ihrem zurückhaltenden Design harmonisch in den Wohnraum ein. Hier entsteht ein einladender Mittelpunkt für das tägliche Leben, für gemeinsame Mahlzeiten und für entspannte Stunden zu Hause.

Der rund zehn Quadratmeter große, überdachte Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen geschützten Platz zum Durchatmen und Entspannen. Als Eckwohnung vermittelt das Objekt ein angenehmes Gefühl von Offenheit und Privatsphäre.

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Diese lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Der durchdachte Grundriss bietet damit ausreichend Raum für unterschiedliche Lebenssituationen und individuelle Bedürfnisse.

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 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. 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 derzeit vermietet und eignet sich daher besonders für Anlegerinnen und Anleger, die eine moderne, bereits vermietete Immobilie in einer gefragten Wohnlage suchen. Das bestehende Mietverhältnis ermöglicht einen unkomplizierten Einstieg in die Immobilieninvestition, während die hochwertige Bauqualität und die zeitgemäße Ausstattung eine solide Grundlage für langfristige Wertbeständigkeit bilden.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	3 P 1012/26-90-3
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.

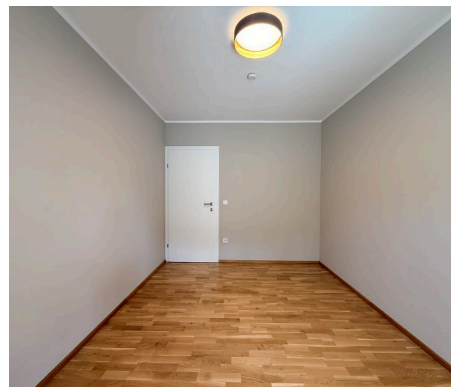
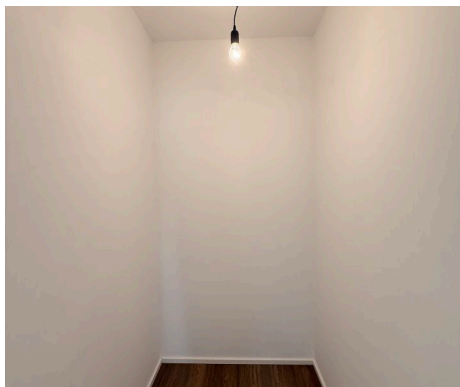
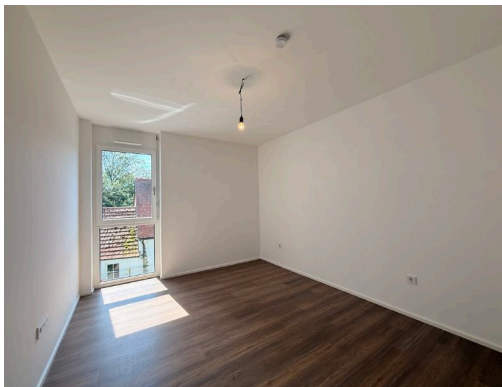
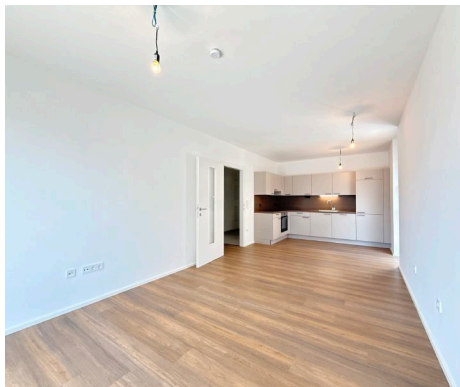
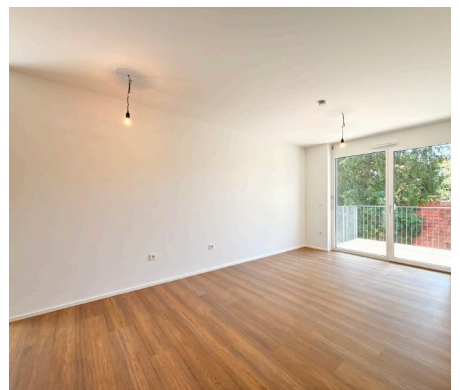
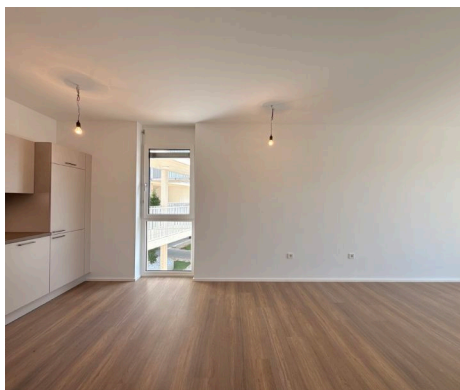
Einkaufsmöglichkeiten sowie wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch das Bildungs- und Betreuungsangebot sowie verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung tragen zur hohen Wohnqualität des Standortes bei.

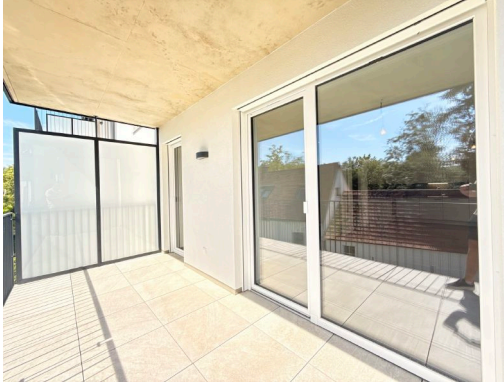
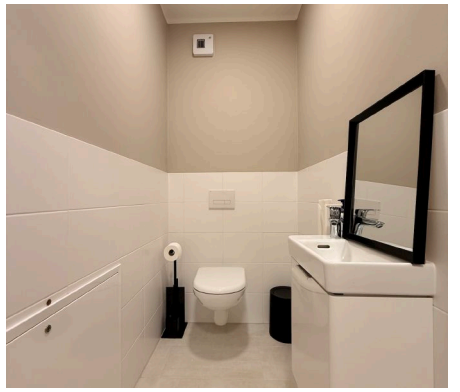
Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden sowie des Großraums Graz. Dadurch eignet sich die Lage auch hervorragend für Berufspendlerinnen und Berufspendler, die ein ruhiges und wohnliches Umfeld schätzen, ohne auf eine komfortable Anbindung verzichten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





A modern, minimalist interior space featuring a dining table with a white top and a dark wood base, surrounded by light-colored chairs. In the background, a light-colored sofa is visible near large windows with white curtains. The room is brightly lit, and a large, multi-tiered pendant light hangs over the dining area. A semi-transparent brown rectangle is overlaid in the center of the image, containing the text.

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