

**++ERFÜLLEN SIE SICH IHREN  
WOHNTRAUM++PENTHOUSE in RUHE- und  
GRÜNLAGE++ WFL 84,56 m<sup>2</sup>++24,79 m<sup>2</sup>  
SONNENTERRASSE++**



**Objektnummer: 271969**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	109,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	439.712,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Großschädl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T 0043 664 5411047  
H 0043 676 440 60 35

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

**Alles was das Herz begehrt. WOW-Faktor garantiert und man wird Sie für dieses Penthouse beneiden.**

**Zum Verkauf gelangt hier ein fantastisches, lichtdurchflutetes Penthouse in absoluter Ruhe- und Grünlage im Zentrum von Liebenau.**

Das ca. 84,56m<sup>2</sup> große Penthouse besticht vor allem durch einen perfekten Grundriss und der Helligkeit der einzelnen Räume. Das Highlight ist die ca. 24,79 m<sup>2</sup> süd-westlich ausgerichtete große Sonnenterrasse.

### **FACTS:**

- **PROVISIONSFREI**
- **FINANZIERUNGSBERATUNG**
- **WFL 84,56 m<sup>2</sup>, Terrasse 24,79 m<sup>2</sup>**
- Ziegelmassivbau mit 20 cm Vollwärmeschutz
- **Innenwände in Ziegel**
- Lärmschutzpanelle
- Vor- und Nassbereiche verflies

- Böden Weitzer Klebparkett Echtholz
- Sprossenheizkörper im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Fenster 3 x Fach verglast mit Rollos
- Terrasse Betonstein
- **Carportplatz Euro Brutto 17.500,00**
- gesamte Grundstück gezäunt
- Personenlift
- Kellerersatzraum
- **Eigenplanung innen noch möglich**

Gebaut wird in österreichischer Baumeisterqualität mit einheimischen Firmen.

Hochwertige Innenausstattung garantiert, es werden nur Markenartikel verwendet.

**Wünsche für die Innenplanung können derzeit noch umgesetzt werden soweit es die Statik erlaubt.**

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Lassen Sie sich diese Chance auf eine außergewöhnliche, preislich moderate Eigentumswohnung in dieser absoluten Top-Lage nicht entgehen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

<http://www.schantl-ith.at>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m



Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap