

**Herrliche, modern geschnittene Neubauwohnung mit
Aussicht im 3.OG-im Bezirk Liebenau-PROVISIONSFREI!**



Objektnummer: 277724

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,01 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	324.092,27 €
Infos zu Preis:	

der KP ist BRUTTO!

Ihr Ansprechpartner

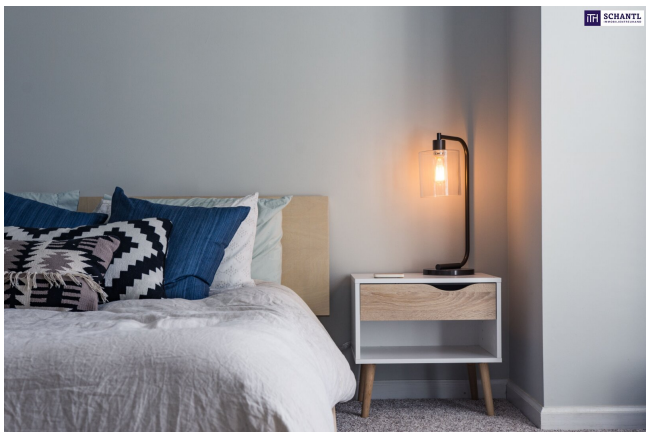


Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475

Gern
Verfü



Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:





3D Grundriss



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Hauservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



SCHANTL

IMMOBILIENTREUHAND




Qualitätssiegel

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

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

Ihre Träume -
unser Fokus!




in Kooperation mit

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ihre Träume -
unser Fokus!




in Kooperation mit

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl.
- Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG

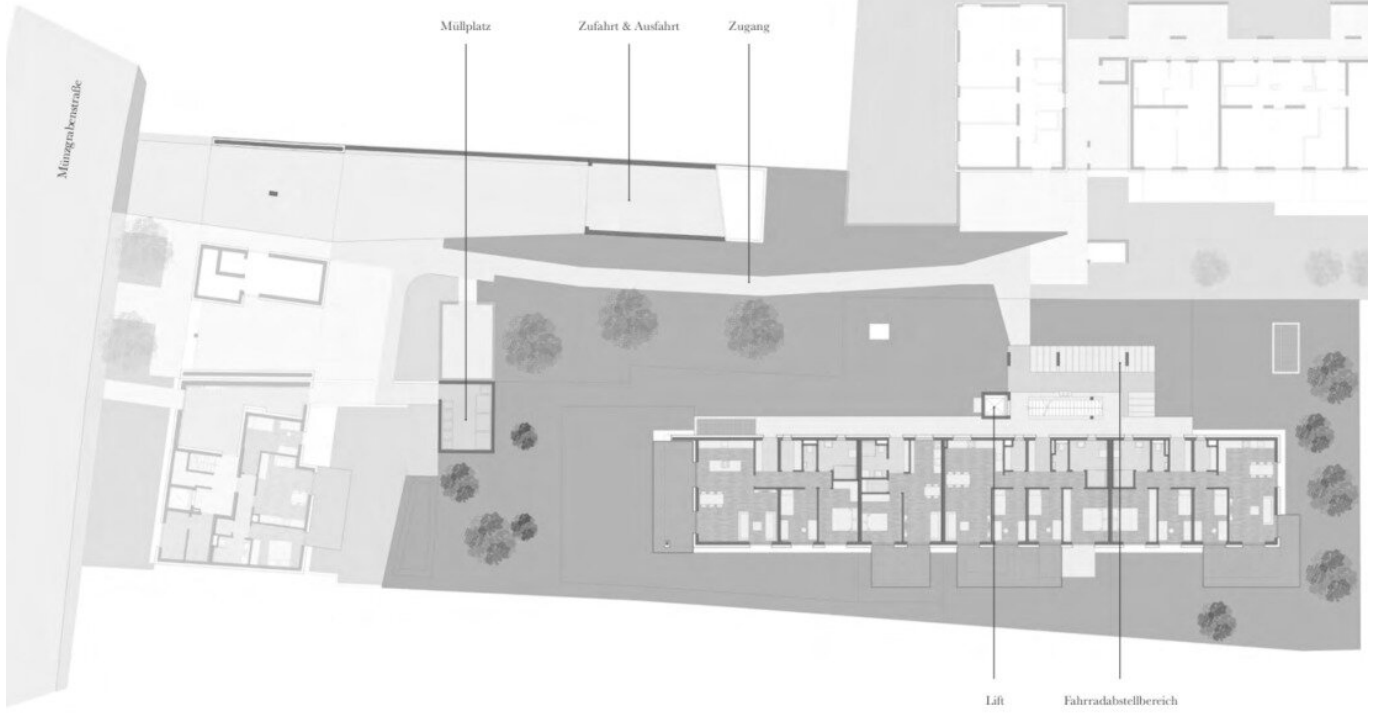
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien: Passauer Platz 6, 1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz: Messendorferstr. 71a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at











SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 12

50,01 m²

3. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	22,11 m ²
Zimmer	13,39 m ²
Vorraum	5,54 m ²
Bad	5,42 m ²
WC	1,89 m ²
Abstellraum	1,65 m ²
Terrasse	22,64 m ²

Objektbeschreibung

Herrliche, modern geschnittene Neubauwohnung mit Aussicht im 3.OG-im Bezirk Liebenau-PROVISIONSFREI!

Das im Grünen eingebettete Wohngebäude besteht aus insgesamt **14 Wohneinheiten**, wovon sich 13 Wohnungen und ein 100m² PH mit 58m² Dachterrasse, im Gebäude befinden. Die Planung ist hervorragend und exklusiv. Herausragend für dieses Neubauprojekt, welches für Sie ab **2026** beziehbar, ist die gute Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Grazer Zentrum. Das Gebäude sticht vor allem durch enorm große Außenflächen hervor, welche sich immer mehr und mehr als ein "MUSS" herausstellen. Ein wahrer **WOHNGENUSS** wartet hier auf Sie!

PREISREDUKTION! BAUSTARTPREISE!

Nun zu den Fakten der TOP C12:

- Wohnfläche von 50,01m² / 2 Zimmer
- Terrasse 22,64m²
- Wohnen/Kochen/Essen auf 22,11m²
- Schlafzimmer mit 13,39m²
- Abstellraum 1,65m² & Kellerabteil vorhanden
- Badezimmer 5,42m² mit Dusche und Waschmaschinenanschluss / separates WC mit 1,89m²
- Vorraum 5,54m²
- Fernwärme
- Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone

- KP der **Wohnung Top C12, BRUTTO € 324.092,27** dies ist der Kaufpreis für den **Eigennutzer**
- KP der Wohnung **Top C12, NETTO € 288.074,00** dies ist der Kaufpreis, **wenn Sie die Wohnung gewerblich vermieten möchten**
- KP für den **TG-Parkplatz, BRUTTO € 24.436,00**
- KP für den **TG-Parkplatz, NETTO € 21.720,00**

Highlights der TOP C12:

- **PROVISIONSFREI**
- die Nähe zum Grazer Zentrum
- gute Baumeisterqualität, inklusive PV-Anlage
- top Lage der Immobilie
- gute Wertanlage
- ab 2026 bezugsfertig, deshalb wurden auch SYMBOLBILDER verwendet!

Wenn Sie Interesse an diesem tollen Neubauprojekt haben, dann vereinbaren Sie noch heute ein Beratungsgespräch mit uns! Gerne unterstützen wir Sie in Finanzierungsangelegenheiten.

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap