

**Klein aber Fein- Neubauwohnung für Single und Studenten - Exklusives Wohnen im wunderschönen Bezirk Liebenau - PROVISIONSFREI! Kostenlose Finanzierungsberatung!**



**Objektnummer: 277719**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	177.595,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO TG € 24.422,00

## Ihr Ansprechpartner



### Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475

Gerne stehen  
Verfügung.





**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel
- REACTOR 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!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

### 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- / Gesundenvers.
- 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](mailto:office@sfi-invest.com)

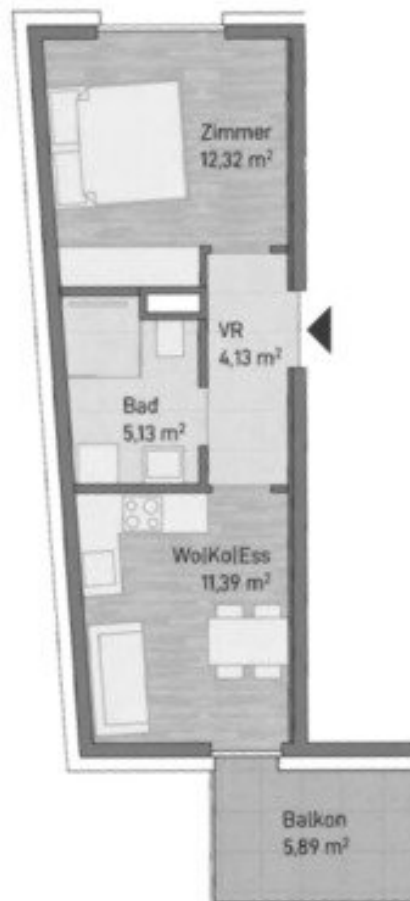
Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

TOP 08  
**32,98 m<sup>2</sup>**

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>a IGEE 0,75

**3. Obergeschoss**

Zimmer	12,32 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	11,39 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,13 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,13 m <sup>2</sup>
Balkon	5,89 m <sup>2</sup>





### 3. OBERGESCHOSS

TOP 08 - TOP 10



# M173a

— Münzgrabenstraße —



## Objektbeschreibung

**Klein aber Fein- Neubauwohnung für Single und Studenten - Exklusives Wohnen im wunderschönen Bezirk Liebenau - PROVISIONSFREI! Kostenlose Finanzierungsberatung!**

In Liebenau entsteht ein kleines feines Neubauprojekt mit nur 10 Wohneinheiten und 4 Stockwerken. Der Baubeginn ist für 2024 geplant und die Fertigstellung für 2026. Das Neubauprojekt wird in hoher Baumeister- Qualität in Massiv-Bauweise errichtet.

**PREISREDUKTION! BAUSTARTPREISE!**

**Nun Fakten zur Top A.08 in 3.OG:**

- WNF 32,98m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- 5,89m<sup>2</sup> Balkon
- Wohnen/Kochen/Essen auf 11,39m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit 12,32m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 4,13m<sup>2</sup>
- Bad/WC mit 5,13m<sup>2</sup>, mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- da die Fertigstellung erst im Jahr 2026 erfolgt wurden Renderings & Symbolbilder hinzugefügt!
- der KP der **Wohnung Top A.08 beträgt BRUTTO (für den Eigenbedarf), € 177.595,00**

- der KP der **Wohnung Top A.08** beträgt **NETTO (für die gewerbliche Vermietung), € 157.950,00**
- der KP der **TG BRUTTO € 24.422,00**
- der KP der **TG NETTO € 21.720,00**

### **Nun zu den Highlights:**

- das Wohn-Projekt wird in höchster Qualität errichtet
- die Eigengärten sind der Straße abgewandt
- die Lage des Wohnbauprojektes befindet sich im Herzen von Graz-Jakomini
- unseren Kunden bieten wir eine hochprofessionelle, kostenlose Finanzierungsberatung an

**Wenn Sie ein Beratungsgespräch wünschen, dann melden Sie sich gerne bei uns!  
Gerne unterstützen wir Sie auch hochprofessionell in Finanzierungsangelegenheiten!**

[www.schantl-ith.at](http://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 <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap