

**Exklusives Wohnen im wunderschönen Bezirk Liebenau -
Gartenwohnung-Ruhe-Oase- kleines feines Neubauprojekt
- PROVISIONSFREI! Kostenlose Finanzierungsberatung!**



Objektnummer: 277716

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	74,28 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	283.208,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO, KP TG 24.422,00

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047





Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | 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

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

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

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [t](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 01
56,34 m²

HWS 30,9 kWh/m²a IGEE 0,75

Erdgeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	19,63 m ²
Zimmer	12,78 m ²
Zimmer	11,72 m ²
Gang	5,70 m ²
Bad / WC	5,02 m ²
Abstellraum	1,49 m ²
Terrasse	15,47 m ²
Garten	74,28 m ²





ERDGESCHOSS
TOP 01



M173a

— Münzgrabenstraße —

Objektbeschreibung

**Exklusives Wohnen im wunderschönen Bezirk Liebenau - Gartenwohnung-Ruhe-Oase-
kleines feines Neubauprojekt - 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 EG-Wohnung Top A.01:

- WNF 56,34m²
- 3 Zimmer
- 78,28m² Eigengarten
- 15,47m² Terrasse
- Wohnen/Kochen/Essen auf 19,63m²
- Zimmer 12,87m²
- ein weiteres Zimmer mit 11,72m²
- Gang mit 5,70m²
- Bad/WC mit 5,02m², mit Dusche, Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum mit 1,49m²

- da die Fertigstellung erst im Jahr 2026 erfolgt wurden Renderings & Symbolbilder hinzugefügt!
- der KP der **EG Wohnung Top A.01. beträgt BRUTTO (für den Eigenbedarf), € 283.208,00**
- der KP der **TG beträgt BRUTTO € 24.422,00**
- der KP der **EG Wohnung Top A.01. beträgt NETTO (für die gewerbliche Vermietung), € 251.879,00**
- der KP der **TG beträgt 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

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