

**Extremst modern geschnittene kleine  
Single-Erdgeschoss-Wohnung für Naturliebhaber mit  
großem Eigengarten - in einem der schönsten  
Wohnbezirke von Graz - PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 277997**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	31,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	86,10 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	159.230,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP ist ein Bruttopreis

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

### Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

**VERMÖGENSAUFBAU** Smart investieren, Zukunft gestalten. | **VERSICHERUNGEN** Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist. | **FINANZIERUNG** Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.
- 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)

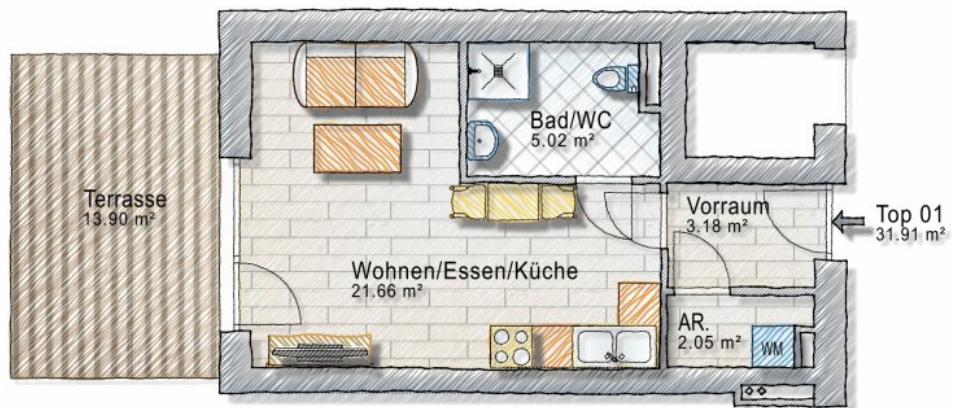
Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

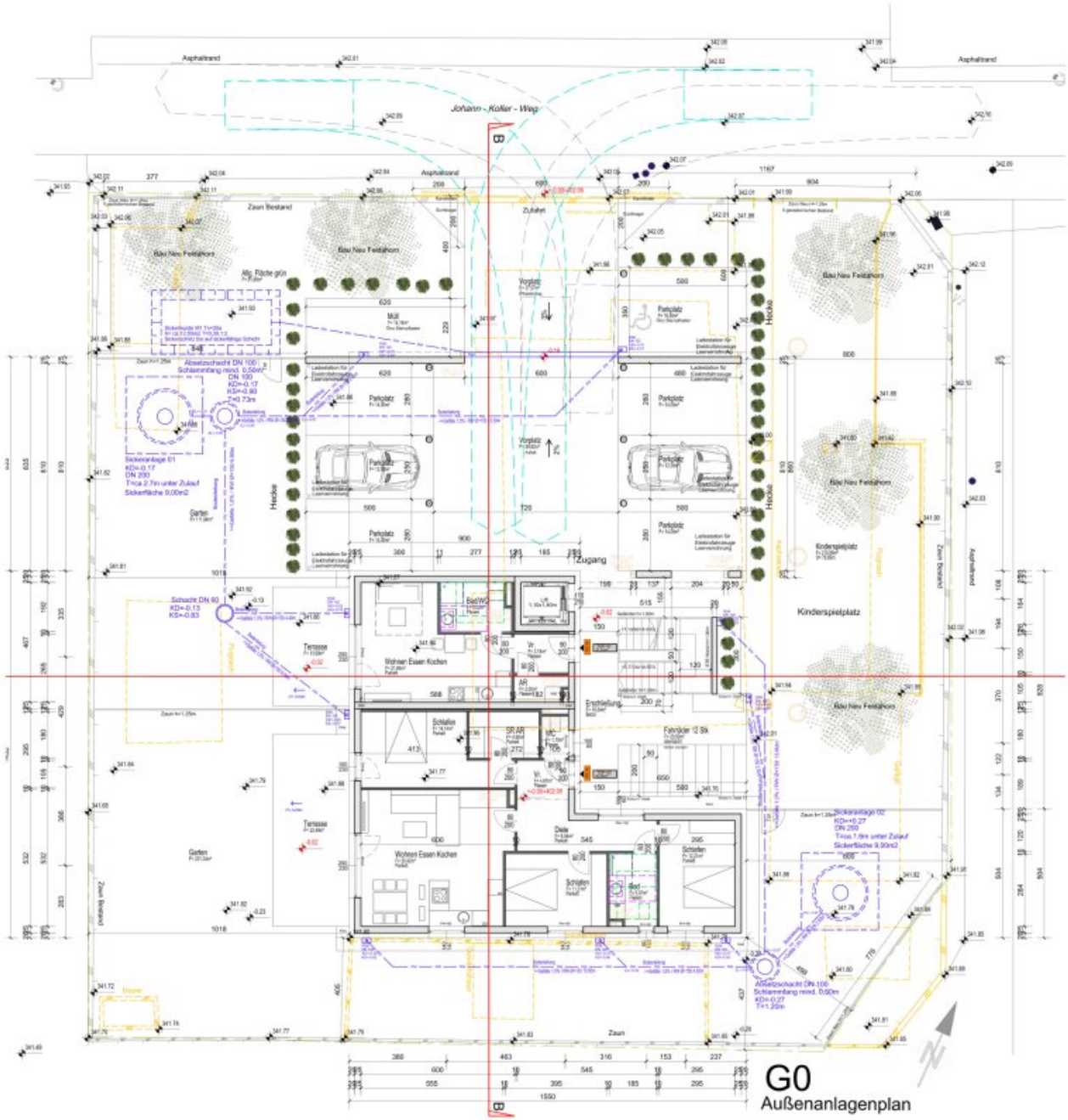
**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

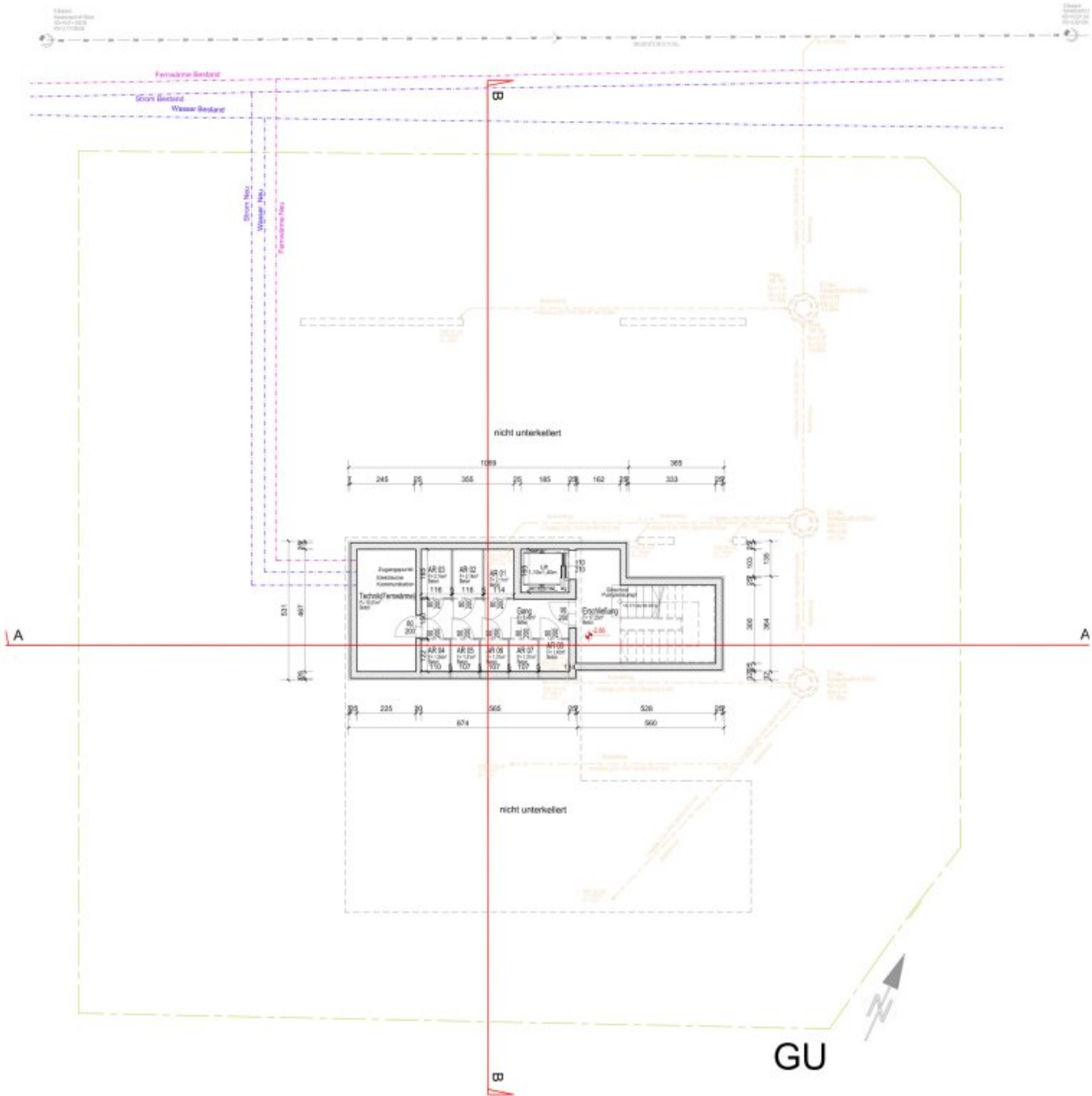
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)







## Objektbeschreibung

**Extremst modern geschnittene kleine Single-Erdgeschoss-Wohnung für Naturliebhaber mit großem Eigengarten - in einem der schönsten Wohnbezirke von Graz - PROVISIONSFREI!**

Kleines aber Feines Neubauprojekt mit nur 8 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau!

Mit dem Kauf dieser Wohnung können Sie praktisch nichts falsch machen, die Lage ist top, das Preis/Leistungsverhältnis passt ebenfalls. Das Einzige was Sie nicht tun sollten ist zu lange zuzuwarten, bei guten Immobilien zögern interessierte Kunden kaum.

Der renommierte Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann, startet das neue Projekt nach 50% -tiger Vorverwertung.

### Fakten zur Top 1 im EG

- WNF von 31,91m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 13,90m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- Eigengarten mit 86,1m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer
- Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen auf 21,66m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit 5,02m<sup>2</sup>, Dusche und WC
- Vorraum 3,18m<sup>2</sup>



- Abstellraum 2,05m<sup>2</sup> mit Waschmaschinenanschluss
- Keller-Ersatzraum mit 2,11m<sup>2</sup>
- **KP der EG-Wohnung Top 1 brutto € 159.230,00 (der Nettopreis beträgt - 9%)**
- **Kein Parkplatz vorhanden, jedoch kann man sehr gut auf der Straße parken, die Straße ist eine Sackstraße**

## HIGHLIGHTS

- **PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**
- wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage und top Verkehrsanbindung und top Infrastruktur
- exzellente - Baumeisterqualität
- noch können Sie sich Ihre Traum-Wohnung aussuchen (Wohnungsgrößen von 32m<sup>2</sup> - 103,7m<sup>2</sup> sind noch zur Wahl)
- weitere Wohnungen sind in der Preisliste ersichtlich
- wie z.B. eine entzückende Single-Gartenwohnung mit 32m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> Eigengarten um € 159.230,00, ohne Parkplatz, aber mit sehr guter Parkmöglichkeit an der Straße (Sackstraße)
- oder wie z.B auch eine traumhaft schöne PH-Wohnung mit 103m<sup>2</sup> und 45m<sup>2</sup> großer Terrasse um € 596.102,50, ein Parkplatz vorhanden,  

aber mit sehr guter Parkmöglichkeit an der

 Straße (Sackstraße)

•

**Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann vereinbaren Sie so schnell wie nur möglich ein Beratungsgespräch mit uns, natürlich können wir uns auch die Lage des Neubauprojektes vorab ansehen!**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand unterstützen wir Sie gerne bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts sowie beim Vermögensaufbau und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie!**

[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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap