

**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

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

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 | 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:

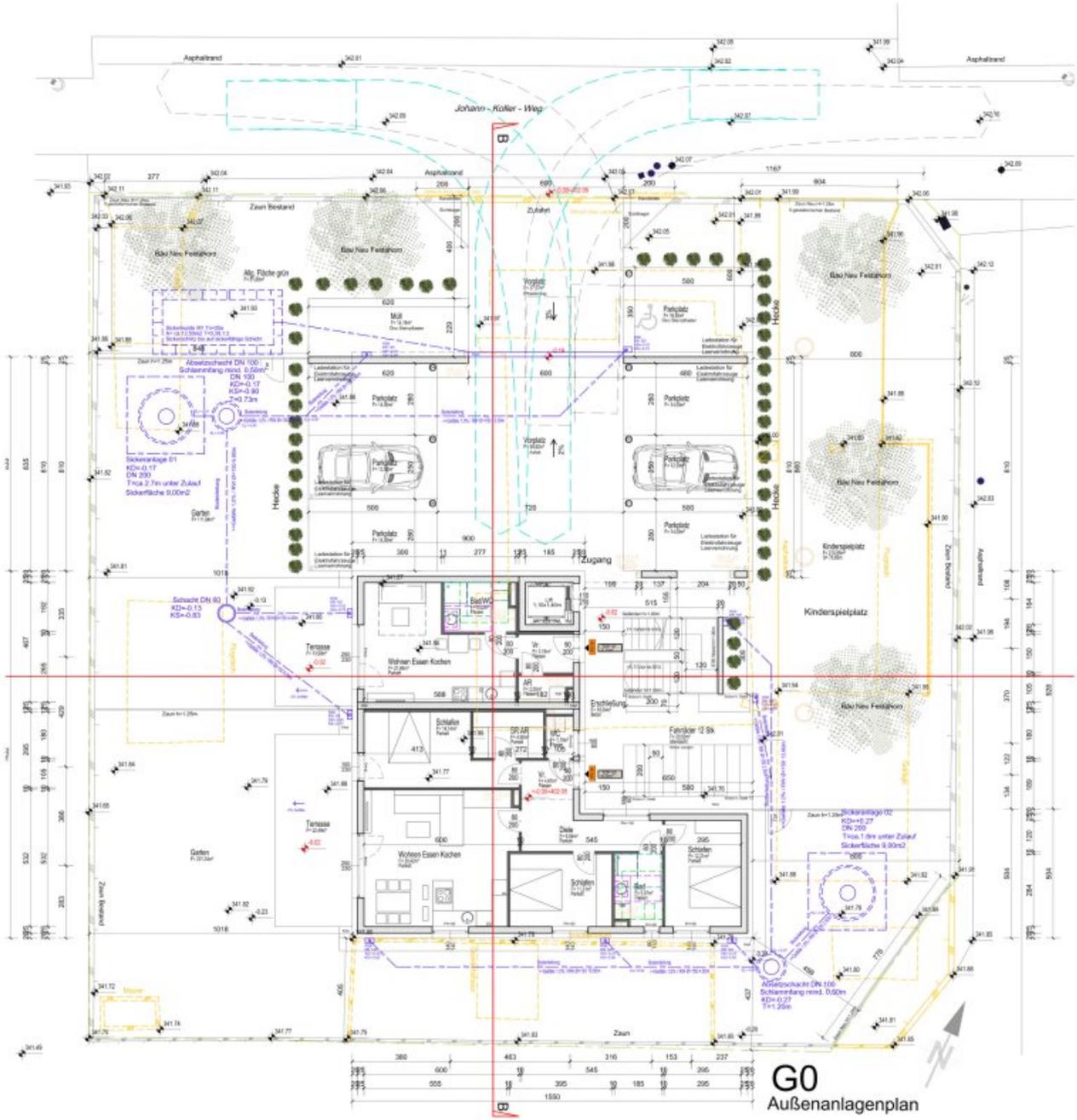
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
M: office@schantl-ith.at

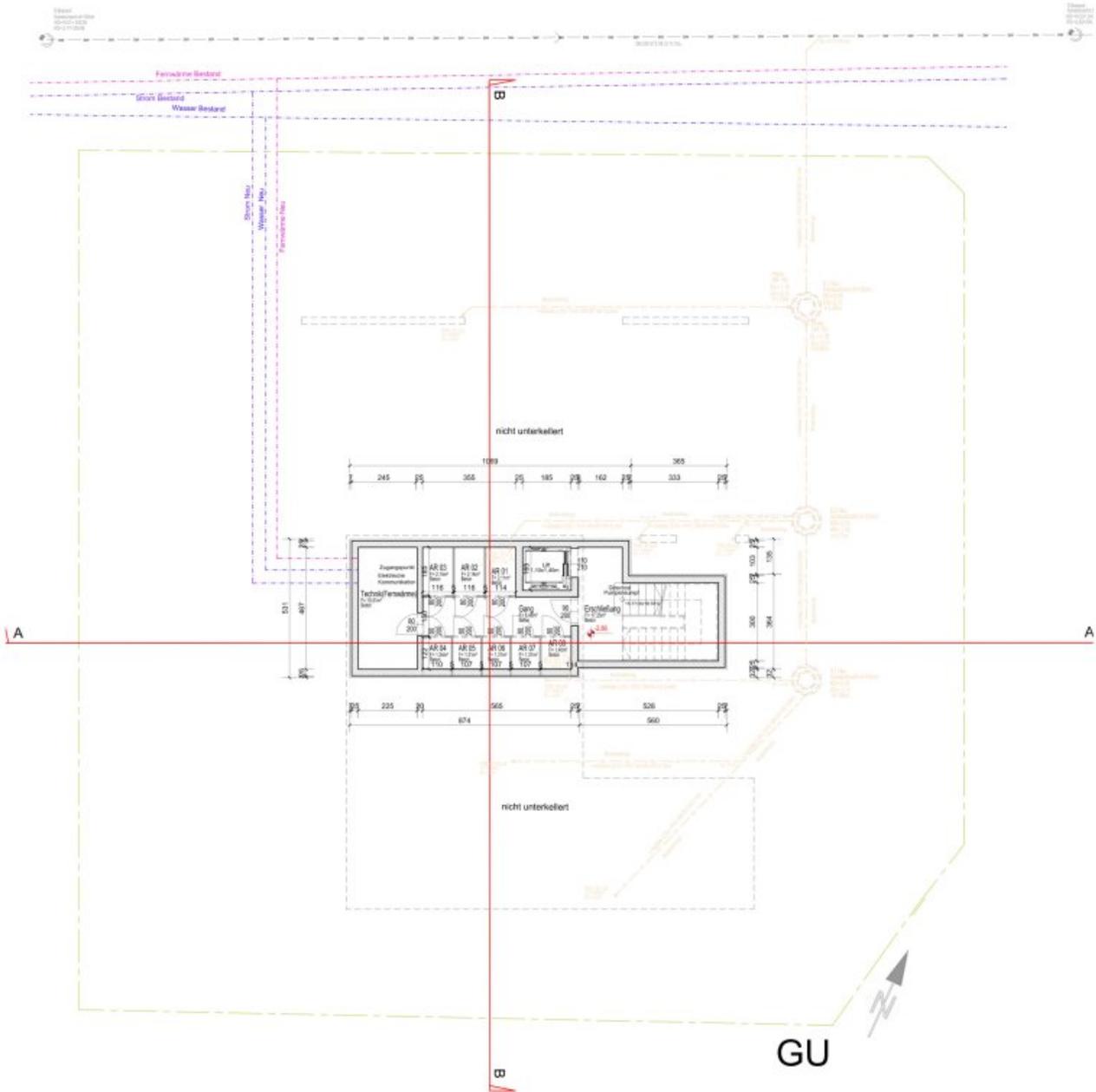
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
M: office@schantl-ith.at

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

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [t](#) [i](#) [n](#) 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 31,91m²
- Terrasse mit 13,90m² in SW-Ausrichtung
- Eigengarten mit 86,1m²
- 1 Zimmer
- Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen auf 21,66m²
- Badezimmer mit 5,02m², Dusche und WC
- Vorraum 3,18m²

- Abstellraum 2,05m² mit Waschmaschinenanschluss
- Keller-Ersatzraum mit 2,11m²
- **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 32m² - 103,7m² sind noch zur Wahl)
- weitere Wohnungen sind in der Preisliste ersichtlich
- wie z.B. eine entzückende Single-Gartenwohnung mit 32m² und 100m² 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 103m² und 45m² 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

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