

**Eine wahre Traumwohnung mit 4 Zimmern, sehr großem Balkon in SW-Ausrichtung - in einem der schönsten Wohnbezirke von Graz - PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 277996**

**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>	72,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	363.371,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475



SCHANTL  
IMMOBILIENVERBAND





 in Kooperation mit  **SFI FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSSTRECKUNG

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.



## 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

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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREHAND

Qualitäts  
WÄHLER  
IMMOBILIENTREHAND

Qualitätsiegel

Top Fotos

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

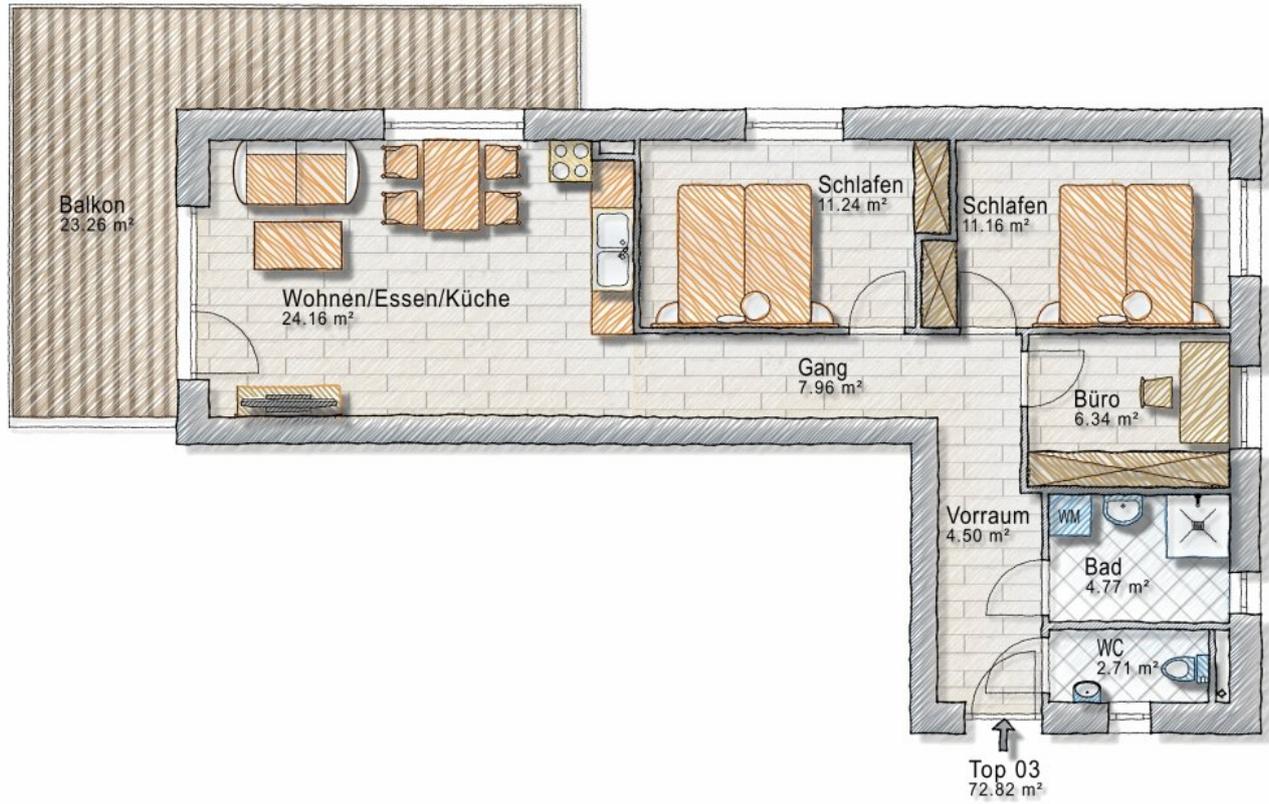
Social Media

Home Staging

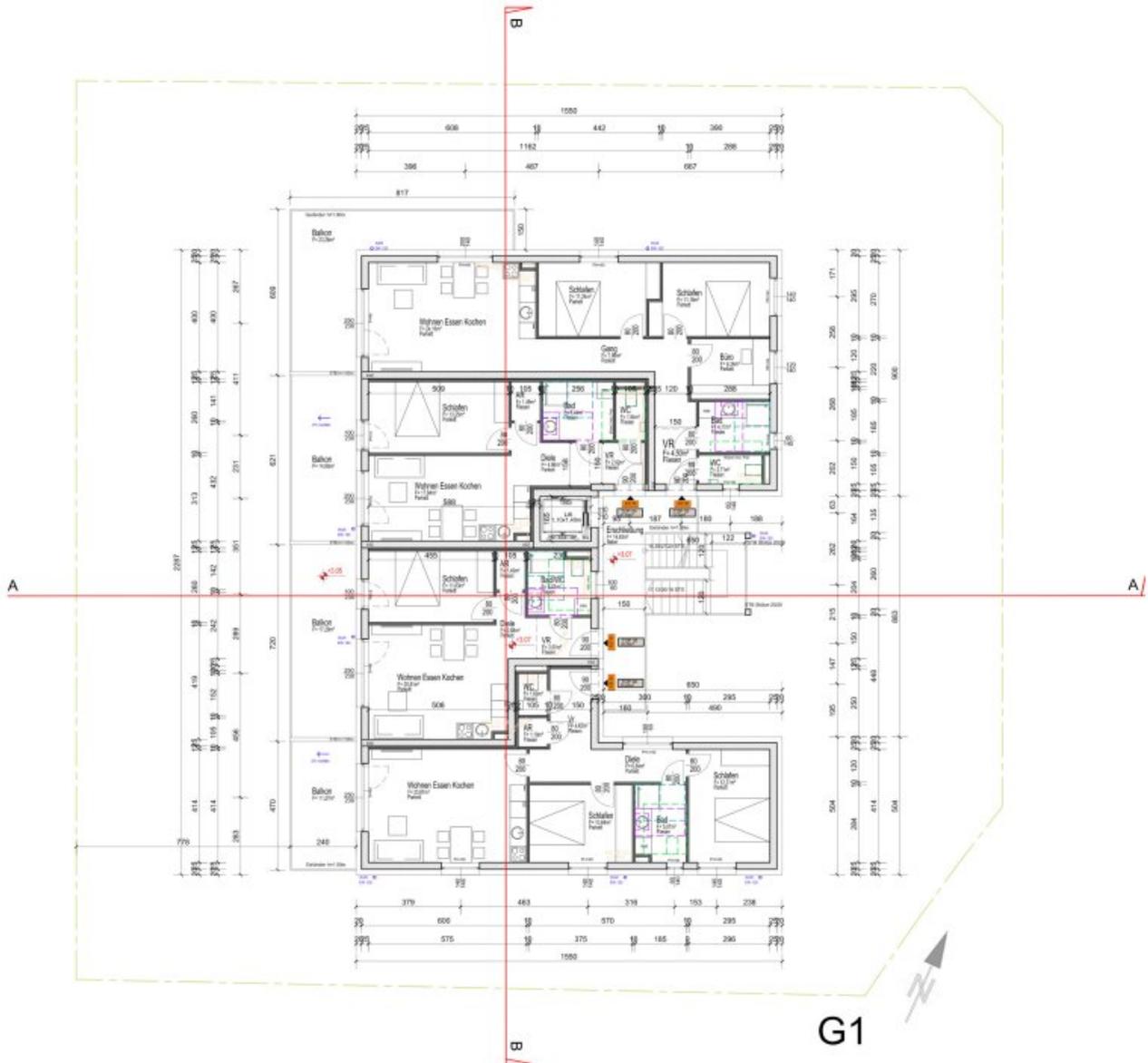
3D Grundriss

35 Plattformen

FOLGEN SIE UNS AUF [f](https://www.facebook.com/schantl-ith) [i](https://www.instagram.com/schantl-ith) [in](https://www.linkedin.com/company/schantl-ith) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







## Objektbeschreibung

**Eine wahre Traumwohnung mit 4 Zimmern, sehr großem Balkon in SW-Ausrichtung - in einem der schönsten Wohnbezirke von Graz - PROVISIONSFREI!**

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 3 im 1.OG

- WNF von 72,82m<sup>2</sup>
- Balkon 23,26m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- 4 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 24,16m<sup>2</sup>
- ein Schlafzimmer mit 11,24m<sup>2</sup>
- ein weiteres Schlafzimmer mit 11,16m<sup>2</sup>
- ein kleines Büro mit 6,34m<sup>2</sup> welches natürlich auch als Schrankraum umfunktioniert werden kann

- Gang mit 7,96m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 4,50m<sup>2</sup> Badezimmer mit FENSTER 4,77m<sup>2</sup>, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit FENSTER und Handwaschbecken 2,71m<sup>2</sup>
- Keller-Ersatzraum mit 2,14m<sup>2</sup>
- Parkplatz mit 14,00m<sup>2</sup> und Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge
- **KP der Top 3, brutto € 363.371,00 (der Nettopreis beträgt - 9%)**
- **KP des Parkplatzes brutto, € 17.500,00**

## 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