

**++ABSOLUTE RUHE- und GRÜNLAGE++FANTASTISCHE  
GARTENWOHNUNG++FAMILIEFREUNDLICH und  
LEISTBAR++WFL 90 m<sup>2</sup>++4  
ZIMMER\*\*FINANZIERUNGSBERATUNG\*\***



**Objektnummer: 279348**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	333,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	453.491,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Großschädl

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T 0043 664 5411047  
H 0043 676 440 60 35

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









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 Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt hier eine fantastische, lichtdurchflutete große Gartenwohnung in absoluter Ruhe- und Grünlage im Zentrum von Liebenau.**

Die ca. 90,88 m<sup>2</sup> große Gartenwohnung besticht vor allem durch einen perfekten Grundriss und der Helligkeit der einzelnen Räume. Das Highlight ist die ca. 22 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse mit den einmaligen ca. 220 m<sup>2</sup> großen Eigengarten.

### **FACTS:**

- **PROVISIONSFREI**
- FINANZIERUNGSBERATUNG
- **WFL 90,88 m<sup>2</sup>, Terrasse 22 m<sup>2</sup> Eigengarten**
- Ziegelmassivbau mit 20 cm Vollwärmeschutz
- **Innenwände in Ziegel**
- Lärmschutzpanelle
- Vor- und Nassbereiche verflies
- Böden Weitzer Klebparkett Echtholz
- Sprossenheizkörper im Badezimmer

- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Fenster 3 x Fach verglast mit Rollos
- Terrasse mit Betonpflastersteinen
- Frostsichere Amaturen im Gartenbereich
- **Carportplatz Euro Brutto 17.500,00**
- gesamte Grundstück gezäunt
- Personenlift
- Kellerersatzraum
- **Eigenplanung innen noch möglich**

Gebaut wird in österreichischer Baumeisterqualität mit einheimischen Firmen.

Hochwertige Innenausstattung garantiert, es werden nur Markenartikel verwendet.

Wünsche für die Innenplanung können derzeit noch umgesetzt werden soweit es die Statik erlaubt.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Lassen Sie sich diese Chance auf eine

fantastische, preislich moderate Gartenwohnung in dieser Top Lage nicht entgehen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

<http://www.schantl-ith.at>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.750m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <5.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap