

**Luxus-Neubauprojekt in Graz-Bezirk Liebenau-wohnen im
Grünen und doch zentrumsnahe-Kleine Gartenwohnung
zum Relaxen & Genießen! PROVISIONSFREI!**



Objektnummer: 279721

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,68 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,49 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	233.369,64 €
Infos zu Preis:	

der KP ist BRUTTO

Ihr Ansprechpartner

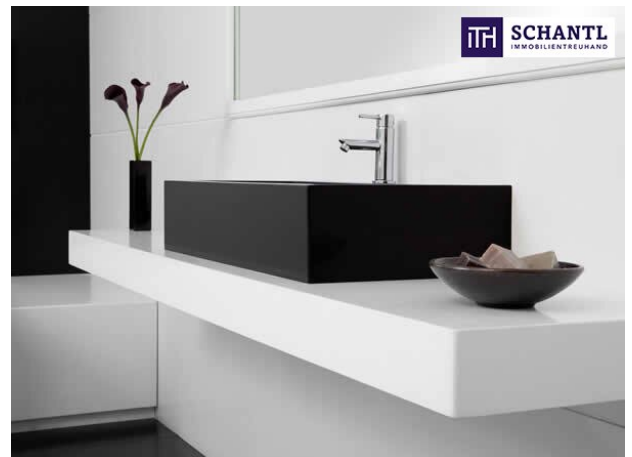


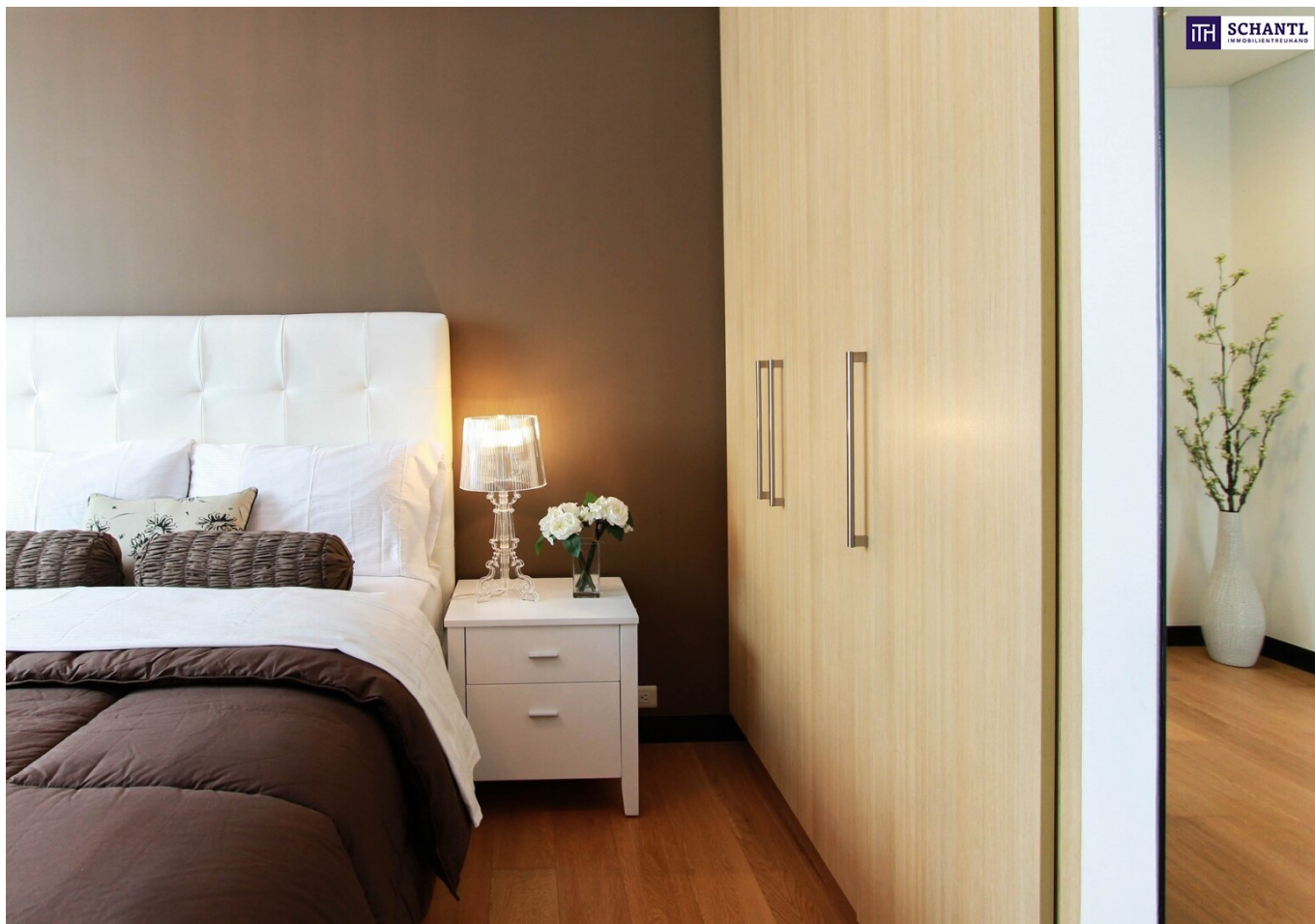
Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475

Gern
Verfü





SCHANTL
IMMOBILIENFUND

in Kooperation mit

SFI FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTECHNIK

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

SCHANTL
IMMOBILIENFUND

in Kooperation mit

SFI FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTECHNIK

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos

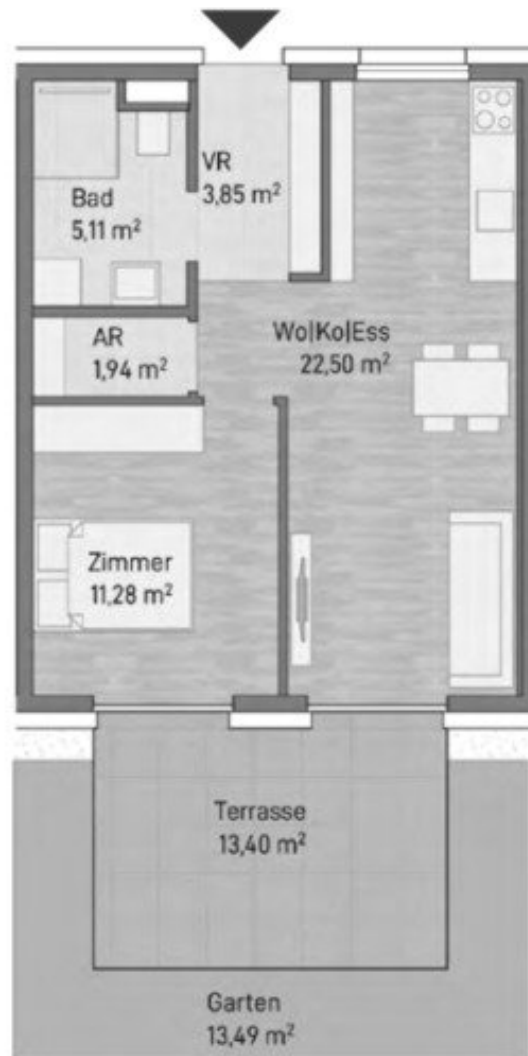


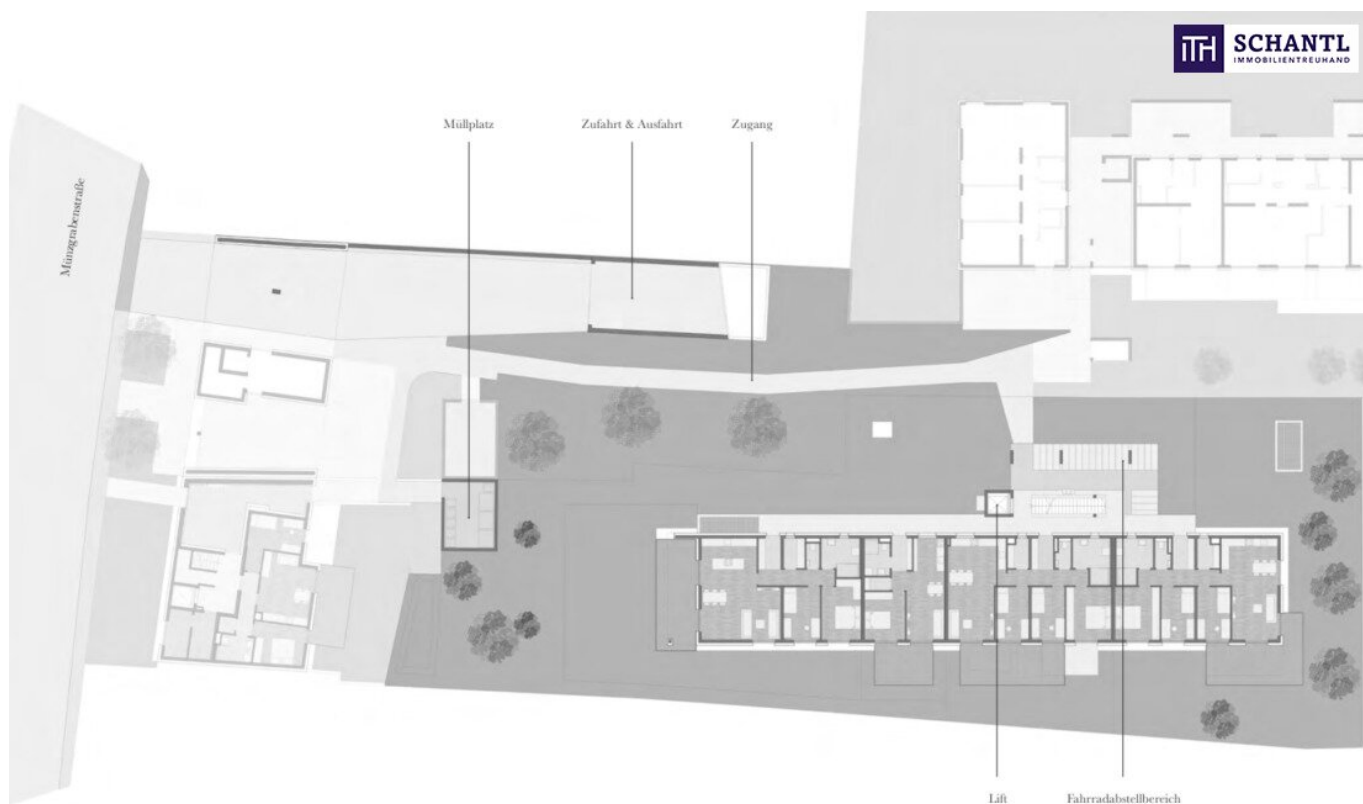
Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT









TOP 03

44,68 m²

Erdgeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	22,50 m ²
Zimmer	11,28 m ²
Bad / WC	5,11 m ²
Vorraum	3,85 m ²
Abstellraum	1,94 m ²
Terrasse	13,40 m ²
Garten	13,49 m ²

Objektbeschreibung

Luxus-Neubauprojekt in Graz-Bezirk Liebenau-wohnen im Grünen und doch zentrumsnahe-Kleine Gartenwohnung zum Relaxen & Genießen! PROVISIONSFREI!

Das im Grünen eingebettete Wohngebäude besteht aus insgesamt **14 Wohneinheiten**, wovon sich 13 Wohnungen und ein 100m² PH mit 58m² Dachterrasse, im Gebäude befinden. Die Planung ist hervorragend und exklusiv. Herausragend für dieses Neubauprojekt, welches für Sie ab **2026** beziehbar, ist die gute Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Grazer Zentrum. Das Gebäude sticht vor allem durch enorm große Außenflächen hervor, welche sich immer mehr und mehr als ein "MUSS" herausstellen. Ein wahrer WOHNGENUSS wartet hier auf Sie!

PREISSENKUNG! BAUSTARTPREISE!

Nun zu den Fakten der TOP C3:

- Wohnfläche von 44,68m²
- Eigengarten von 13,49m²
- Terrasse von 13,40m²
- Wohnen/Kochen/Essen auf 22,50m²
- Schlafzimmer mit 11,28m²
- Abstellraum 1,94m² & Kellerabteil
- Badezimmer 5,11m² mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Vorraum 3,85m²
- Fernwärme

- Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone
- KP der **Wohnung Top C3, BRUTTO € 233.369,64,00** dies ist der Kaufpreis **für den Eigennutzer**
- KP der **Wohnung Top C3, NETTO € 207.434,00** dies ist der Kaufpreis, **wenn Sie die Wohnung gewerblich vermieten möchten**
- KP für den **TG-Parkplatz, BRUTTO € 24.436,00**
- KP für den **TG-Parkplatz, NETTO € 21.720,00**

Highlights der TOP C3:

- **PROVISIONSFREI**
- die Nähe zum Grazer Zentrum
- gute Baumeisterqualität, inklusive PV-Anlage
- top Lage der Immobilie
- gute Wertanlage
- ab 2026 bezugsfertig, deshalb wurden auch SYMBOLBILDER verwendet!

Wenn Sie Interesse an diesem tollen Neubauprojekt haben, dann vereinbaren Sie noch heute ein Beratungsgespräch mit uns! Gerne unterstützen wir Sie 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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap