

**Modernes, technisch top ausgestattetes PH in Liebenau –
Ihr neues Zuhause - mit Luxusküche, Traumterrasse und 3
verschießbaren Carports!**



Objektnummer: 279936

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzenberggasse
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	699.000,00 €
Infos zu Preis:	

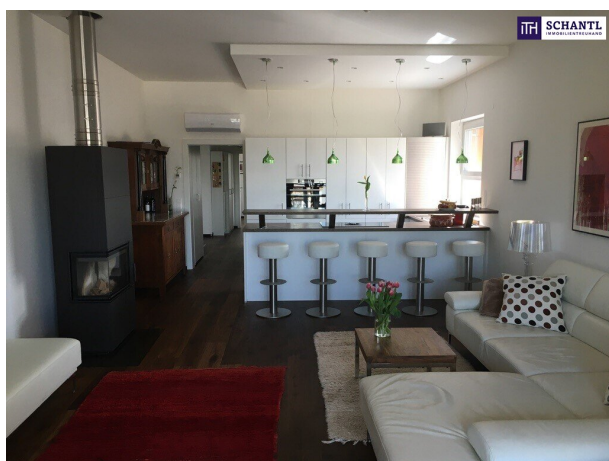
im KP inkludiert sind 3 verschließbare Carports und die Küche!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

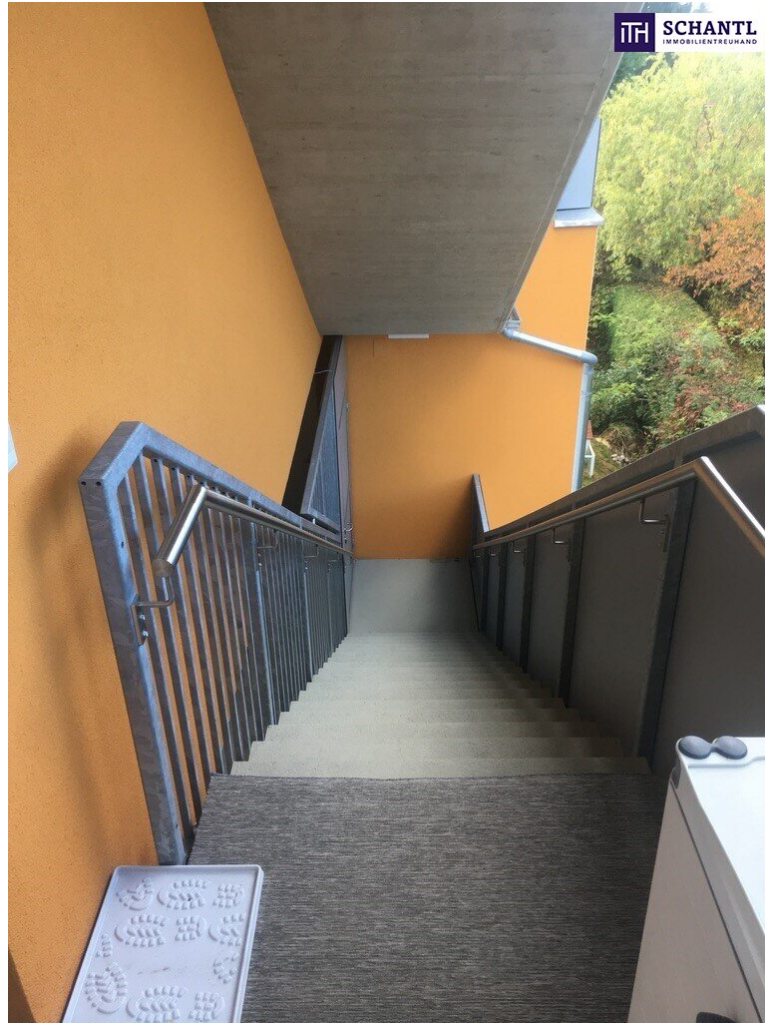
Ihr Ansprechpartner

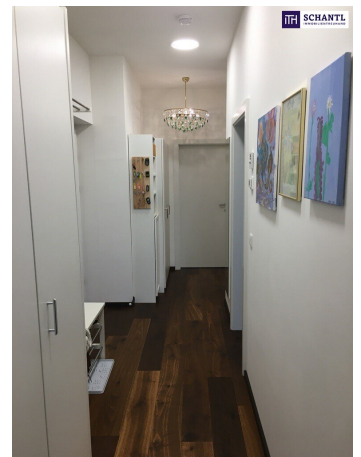


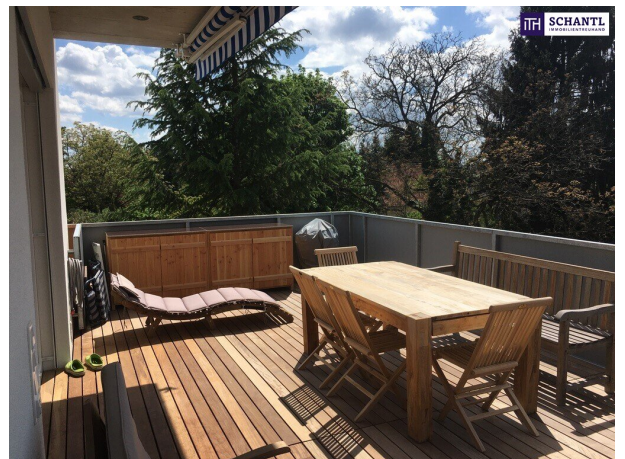








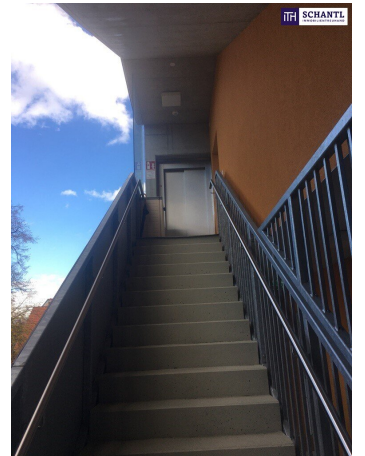


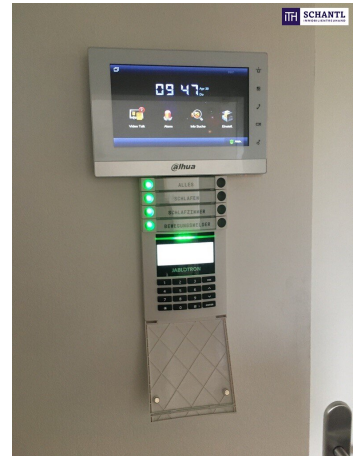














ITH SCHANTL IMMOBILIENVERHANDLUNG in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST** VERMÖGENSSTEUERUNG

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

ITH SCHANTL IMMOBILIENVERHANDLUNG in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST** VERMÖGENSSTEUERUNG

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



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen

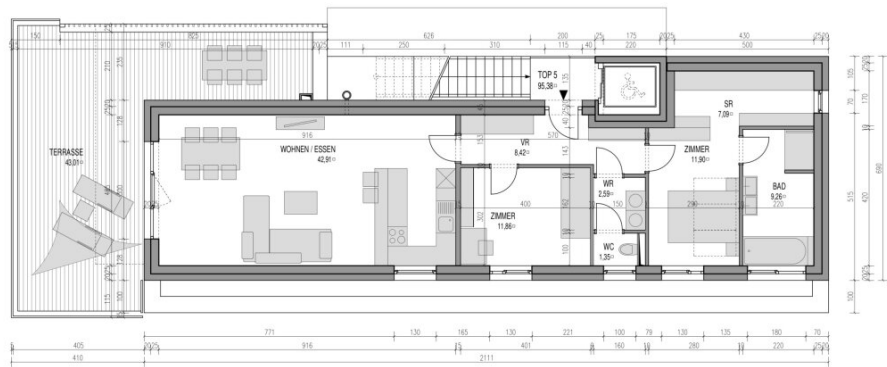


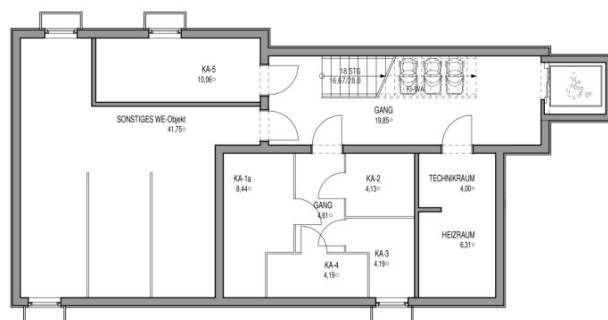
3D Grundriss

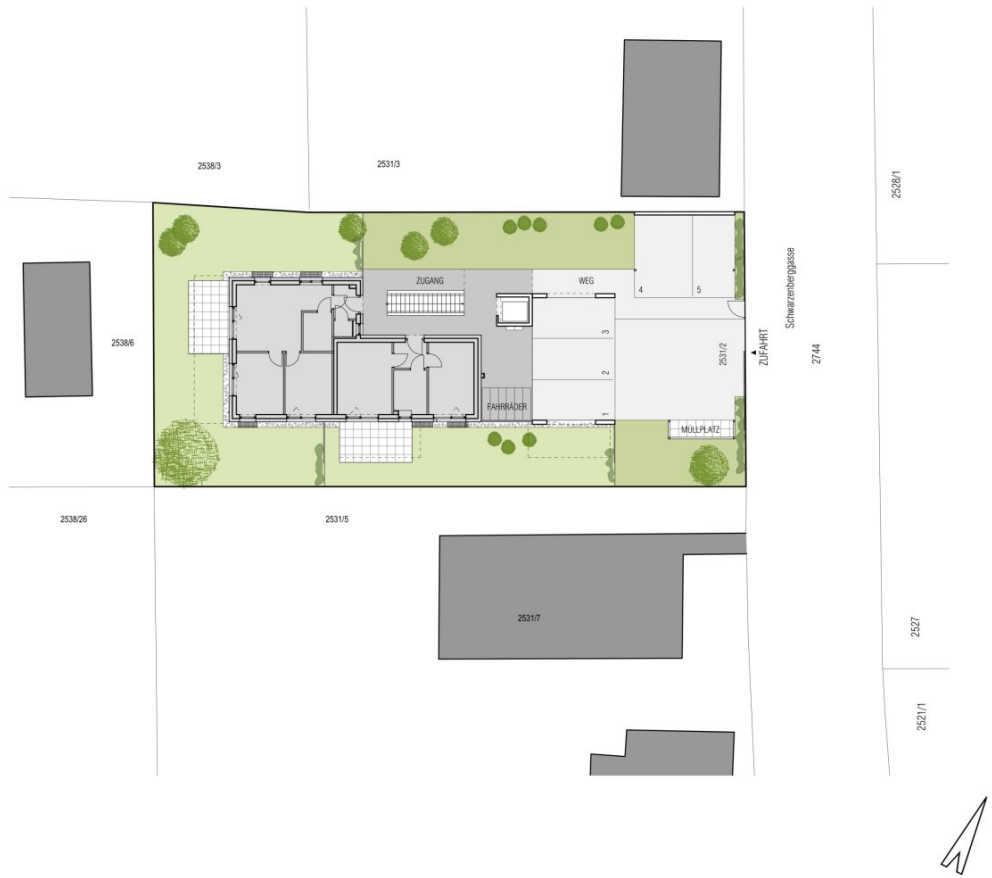
FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT







Objektbeschreibung

Modernes, technisch top ausgestattetes PH in Liebenau – Ihr neues Zuhause - mit Luxusküche, Traumterrasse und 3 verschließbaren Carports!

Modernes, luxuriöses Penthouse in ruhiger Lage in Liebenau, nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von 95,38 m², eine traumhafte Dachterrasse (43 m²) mit Whirlpool, eine exklusive Küche und ein Wohnzimmer mit Kamin. Es gibt zwei Schlafzimmer, einen Schrankraum, ein großes Badezimmer und ein separates WC. Zusätzlich gibt es drei verschließbare Carports, ein großes Kellerabteil (41,75 m²) sowie ein weiteres mit 10,06 m². Die Wohnung ist sofort beziehbar, die Betriebskosten betragen ca. 346,37 € monatlich.

Fakten zur PH-Wohnung Top 5:

- WFL von 95,38m² im 2. OG
- Aufzug mit Penthouse-Steuerung direkt neben der Wohnung, eigener abgesperrter Treppenaufgang
- Wohnen/Essen auf 42,91m², Kamin vorhanden
- Küche in exklusivster Ausstattung
- Dachterrasse mit 43,01m² in selber Ebene zur Wohnung, das Whirlpool ist im KP inkludiert! (die Sauna kann abgelöst werden)
- Vorraum mit 8,42m²
- ein Zimmer mit 11,86m²
- ein weiteres Zimmer mit 11,90m² und einem Schrankraum mit 7,09m²

- WC-Vorraum (geeignet für einen großen Kühlschrank) mit 2,59m²
- WC mit Fenster 1,35m²
- wunderschönes Badezimmer mit 9,26m², Fenster, Dusche, Waschmaschinen/Trockner-Anschluss, Badewanne für 2 Personen geeignet und ein WC
- 3 verschließbare Carports sind im KP inkludiert!
- Kellerabteil mit 10,06m² mit Fenster und Strom
- **SENSATION!** ein zusätzlich, riesengroßes Kellerabteil mit 41,75m², welches sich im Wohnungseigentum befindet, (dieses Kellerabteil eignet sich als Fitness-,Lager-,Party-Raum, oder auch als Büro, es besitzt 2 Fenster, verfließt, beheizbar, Strom und Internet vorhanden) ist im KP inkludiert!
- die Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 346,37 / Monat (BK sind inklusive des großen Kellerabteils)
- anteiliges Guthaben Reparaturfond zum 31.12.2022 auf ca. € 920,00
- Heizung, Warmwasser kommt auf ca. € 201,00
- Stromkosten je nach Verbrauch
- KP der PH-Wohnung beträgt € 699.000,00
- Provision 3% vom KP zuzüglich der UST

- **SOFORT BEZIEHBAR!**

Sonderausstattung:

- Klimaanlage
- Alarmanlage mit Kamera
- Aufzug mit Penthouse-Steuerung
- Bad mit Dusche, Wanne, Geberit Dusch-WC, Handtuchwärmer und barrierefrei
- Kaminofen
- Insektengitter bei allen Fenstern und Türen
- Holzböden Landhausdielen Eiche
- Ethernet Verkabelung
- Entkalkungsanlage BWT
- Markise elektrisch mit Windwächter
- Raffstores elektrisch
- Raumhöhe von 3m
- 3 versperrbare Carports, welche auch von der Wohnung zu öffnen sind, sind mit Strom- und Starkstromanschluss für E-Ladestation ausgestattet

- Terrasse mit Holzbelag IPE, befindet sich in einer Ebene zur Wohnung mit 2 Wasserauslässen, einer Dusche mit Warm und Kaltwasser und 4 Steckdosen
- Videotüröffner im EG und vor Aufgang zum letzten Geschoss
- Wohnungstür mit Mehrfachverriegelung
- der Zugang zum letzten Geschoss ist exklusiv für die PH-Wohnung
- am Wohnungsplan wurden zur Verbesserung der Wohnqualität leichte Änderungen durchgeführt!

Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung – Ihr Traum-PH wartet schon!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

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 <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap