

**Eine helle schöne Gartenwohnung in einem kleinen aber  
sehr feinem Neubauprojekt in Graz  
Liebenau-PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 280817**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	153,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	487.895,46 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

der KP ist BRUTTO

## Ihr Ansprechpartner

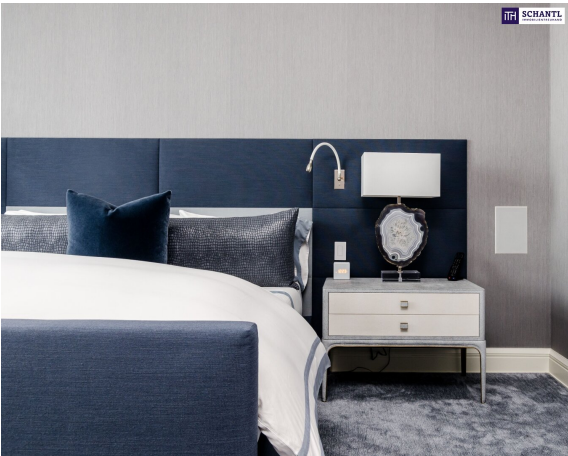


### Ursula Seiwald

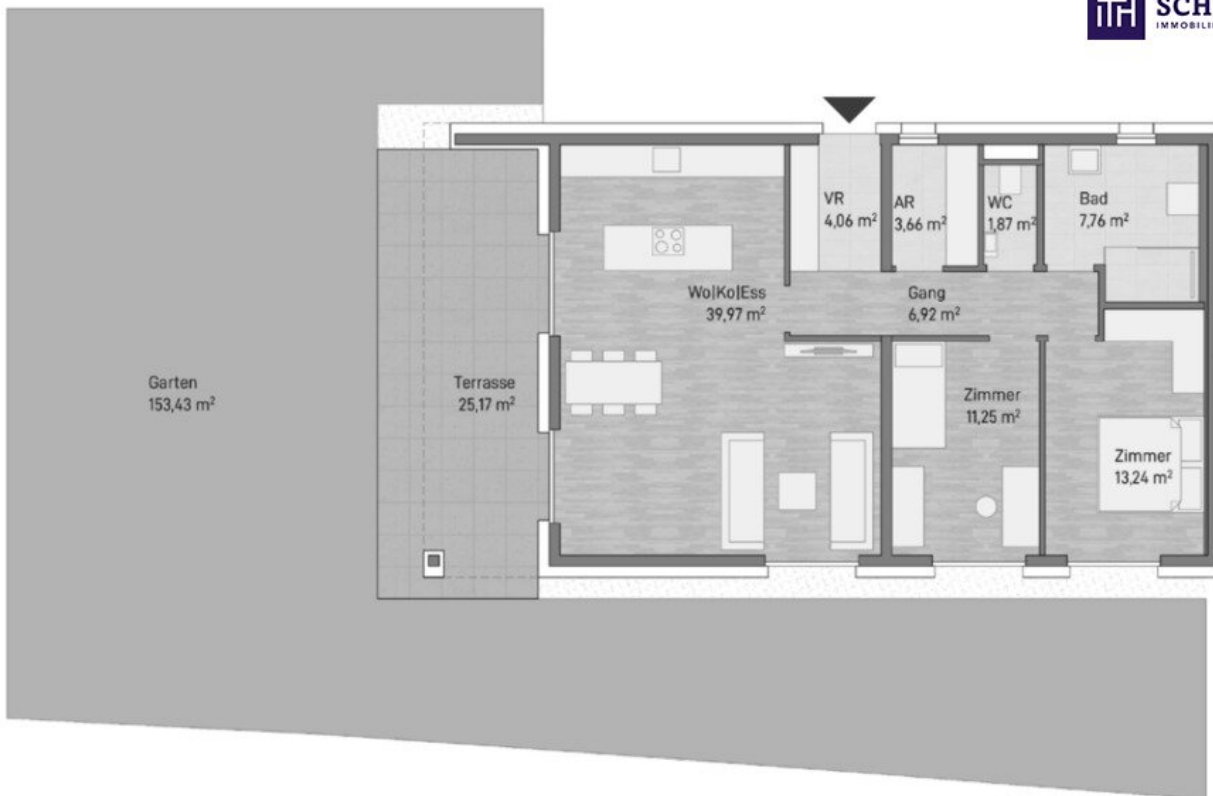
Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

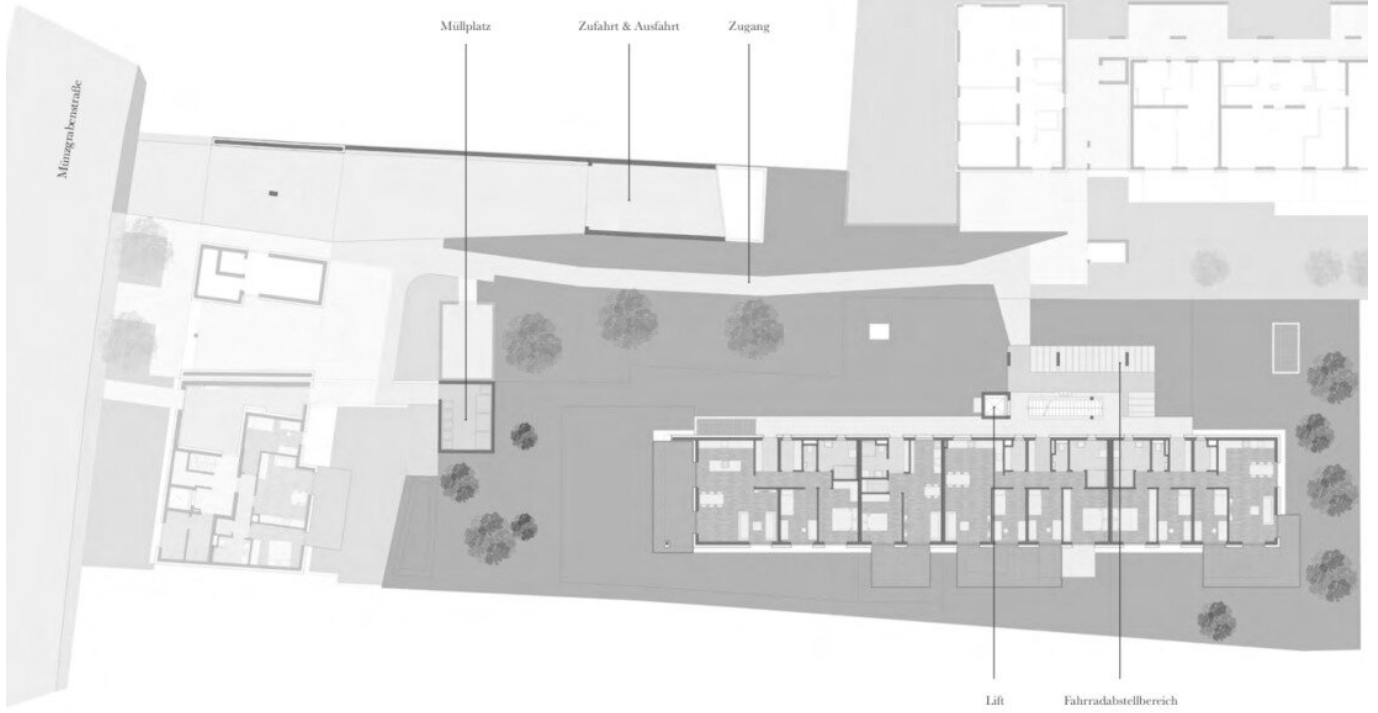
T +436645411047  
H +436645725475

Gern  
Verfü















# TOP 04

## 88,74 m<sup>2</sup>

### **Erdgeschoss**

Wohnen / Kochen / Essen	39,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,25 m <sup>2</sup>
Bad	7,76 m <sup>2</sup>
Gang	6,92 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,66 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	25,17 m <sup>2</sup>
Garten	153,43 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**Eine helle schöne Gartenwohnung in einem kleinen aber sehr feinem Neubauprojekt in Graz Liebenau-PROVISIONSFREI!**

Das im Grünen eingebettete Wohngebäude besteht aus insgesamt **14 Wohneinheiten**, wovon sich 13 Wohnungen und ein 100m<sup>2</sup> PH mit 58m<sup>2</sup> 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!

**PREISREDUKTION! BAUSTARTPREISE!**

**Nun zu den Fakten der TOP C4:**

- Wohnfläche von 88,74m<sup>2</sup>
- Eigengarten von 153,43m<sup>2</sup>
- Terrasse von 25,17m<sup>2</sup>
- Wohnen/Kochen/Essen auf 39,97m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit 13,24m<sup>2</sup>
- ein weiteres Schlafzimmer 11,25m<sup>2</sup>
- Abstellraum 3,66m<sup>2</sup> & Kellerabteil vorhanden
- Badezimmer 7,76m<sup>2</sup> mit Dusche und Waschmaschinenanschluss / separates WC mit 1,87m<sup>2</sup>
- Vorraum 4,06m<sup>2</sup> / Gang mit 6,92m<sup>2</sup>

- Fernwärme
- Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone
- KP der **Wohnung Top C4, BRUTTO € 487.895,46**, dies ist der Kaufpreis für den **Eigennutzer**
- KP der **Wohnung Top C4, NETTO € 433.672,00** 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 C4:**

- **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](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 <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