

**Wohnen über den Dächern von Graz mit gigantischer
Außenfläche in einem schönen Grazer Stadtteil -
provisionsfrei!**



Objektnummer: 286868

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	584.383,00 €
Infos zu Preis:	

der KP ist BRUTTO

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

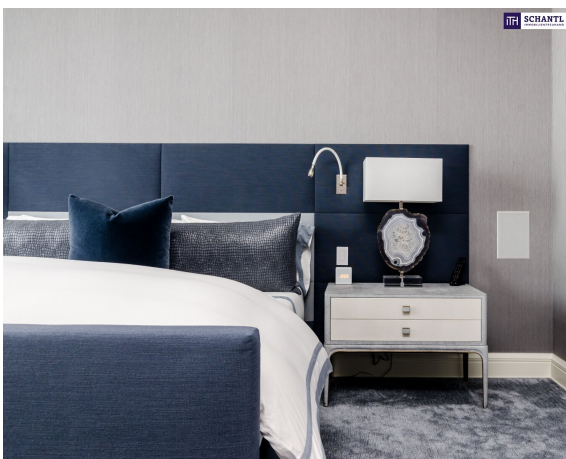
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin 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

FOLGEN SIE UNS AUF





WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



SCHANTL ITH IMMOBILIENTREUHAND

SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

in Kooperation mit

schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



SCHANTL ITH IMMOBILIENTREUHAND

SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

in Kooperation mit

schantl-ith.at | sfi-invest.com

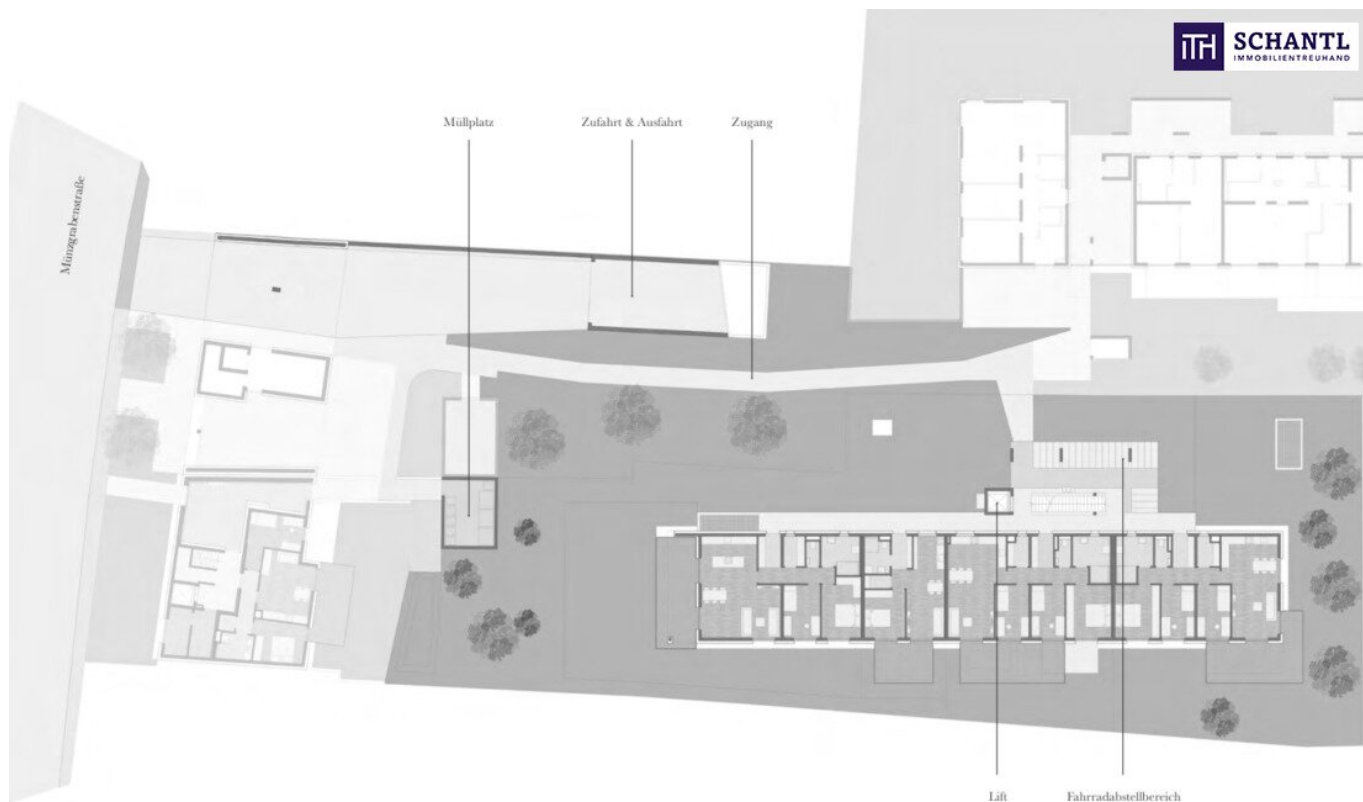
Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

- | | | |
|--|---|--|
| <p> VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Immobilien inkl. Immobilienbewertung Immobilienbeteiligungen Vorsorgewohnung Investmentfonds Bauherrenmodelle Unternehmensbeteiligungen Edelmetalle Technische Metalle uvm. | <p> VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kreditversicherungen Eigenheim & Haushalt Betriebsunterbrechung Kranken- / Gesundenvers. Unfallversicherungen Sachversicherungen inkl. KFZ Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen Berufsunfähigkeitsvers. uvm. | <p> FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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









TOP 04

88,74 m²

Erdgeschoss

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

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern von Graz mit gigantischer Außenfläche in einem schönen Grazer Stadtteil - 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!

Nun zu den Fakten der TOP C11:

- Wohnfläche von 80,16m²
- Terrasse von 58,15m²
- Wohnen/Kochen/Essen auf 36,22m²
- Schlafzimmer mit 13,23m²
- ein weiteres Schlafzimmer 10,86m²
- Abstellraum 2,06m²
- Kellerabteil vorhanden
- Badezimmer 6,10m² mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit 1,87m²
- Vorraum 4,68m²

- Gang mit 5,14m²
- Fernwärme
- Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone
- KP der **Wohnung Top C11 BRUTTO € 584.383,00** dies ist der Kaufpreis **für den Eigennutzer**
- KP der **Wohnung Top C11, NETTO € 519.436,00** dies ist der Kaufpreis, **wenn Sie die Wohnung gewerblich vermieten möchten**
- KP für den **TG-Parkplatz, BRUTTO € 27.001,00**
- KP für den **TG-Parkplatz, NETTO € 24.000,00**

Highlights der TOP C11:

- **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