

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



Objektnummer: 286865

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:	88,74 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	153,43 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	539.111,00 €
Infos zu Preis:	

der KP ist BRUTTO

Ihr Ansprechpartner

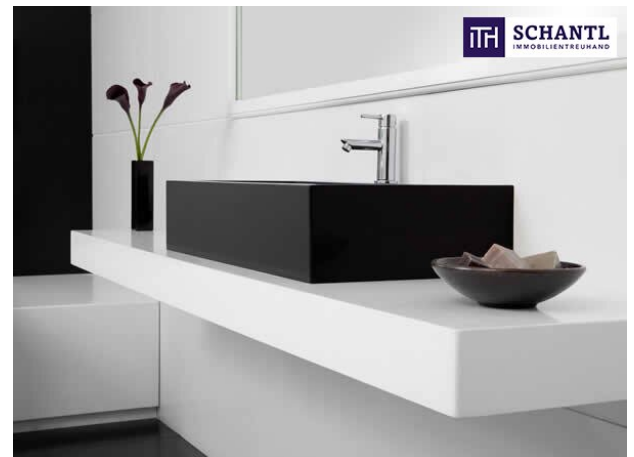
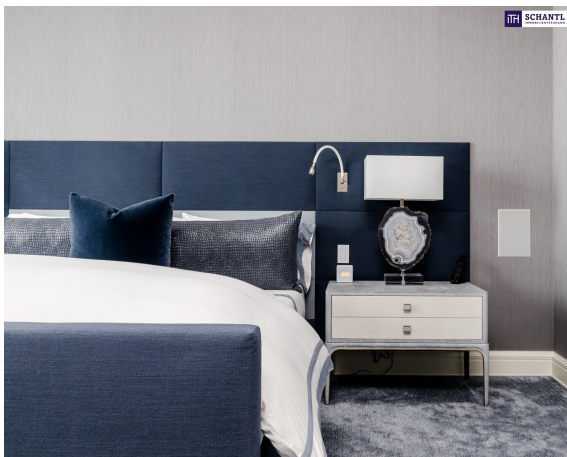


Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475

Gern
Verfü



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
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

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.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.



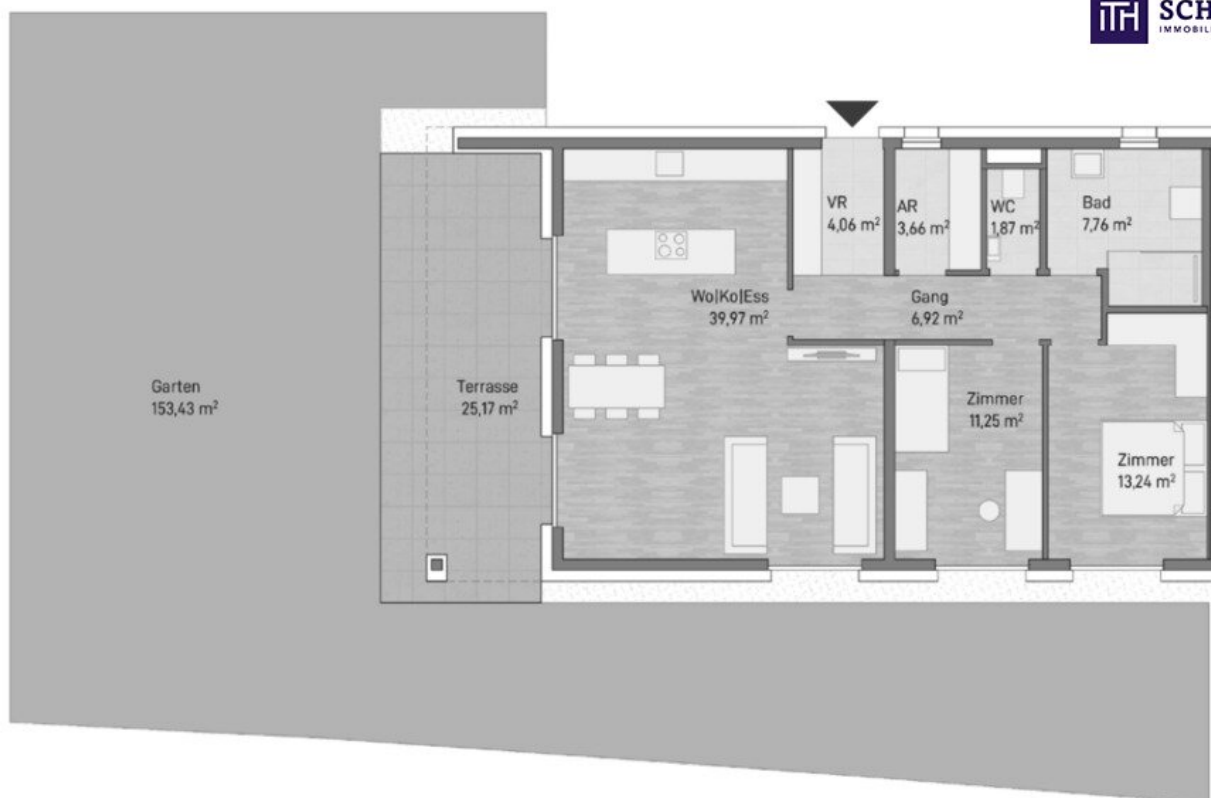
schantl-ith.at | sfi-invest.com

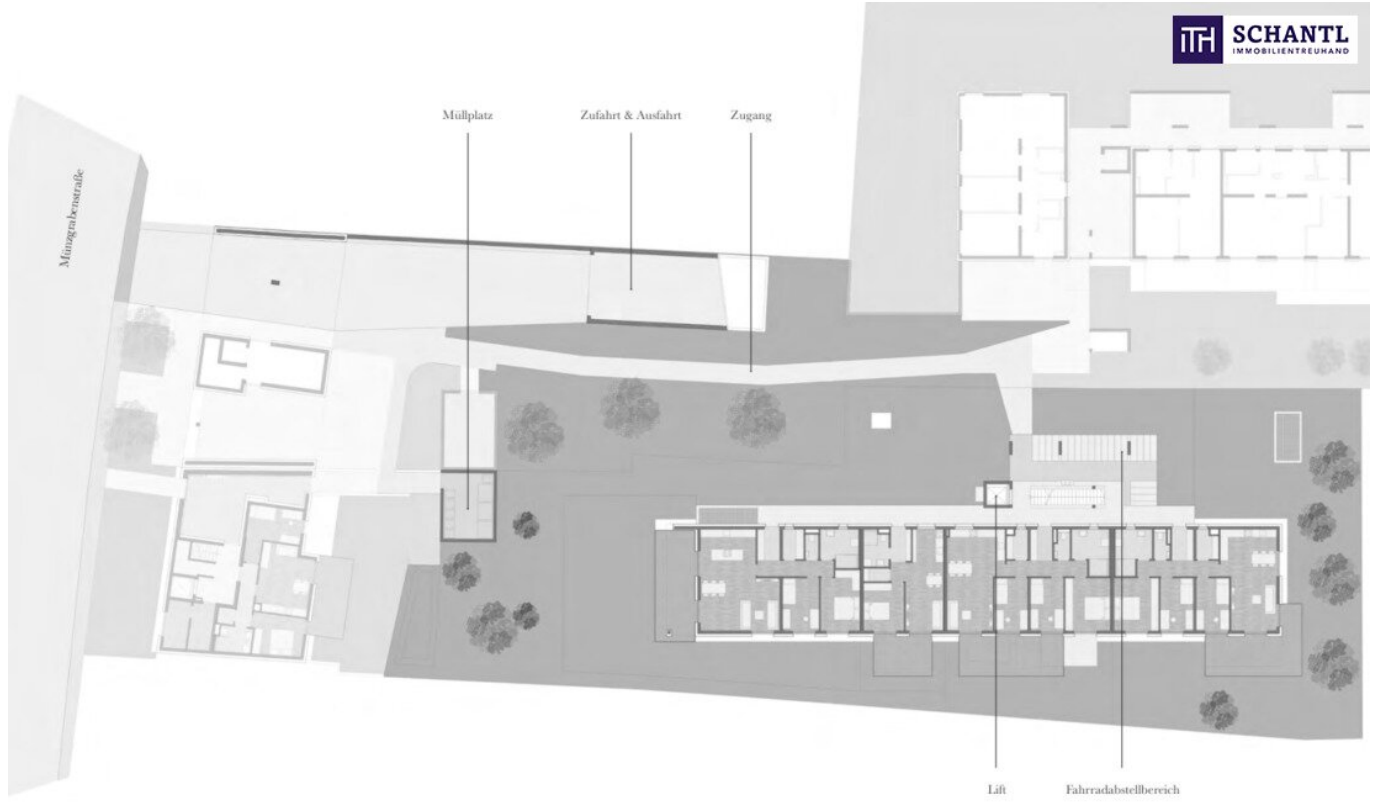
Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

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









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

Preisliste Wohnungen

Erdgeschoss

TOP	Nutzfläche	Garten	Terrasse	Preis AL	Preis EV
Top C04	88,74 m²	153,43 m²	25,17 m²	€ 479 196,00	€ 539 111,00

2. Obergeschoss

TOP	Nutzfläche	Balkon	Terrasse	Preis AL	Preis EV
Top C11	80,16 m²		58,15 m²	€ 519 436,80	€ 584 383,00

Preisliste PV-Anlagen

Nummer	Fläche	Nettopreis
A	Reserviert	

Folgende Nebenkosten fallen vom Gesamtkaufpreis, gemäß Kaufanbot, an:

Grunderwerbssteuer	3,50%
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%
Kaufvertragserrichtung	1,5% vom Preis EV zzgl. USt. und Barauslagen
Betreuungsgebühr	1% zzgl. USt.

Bei den oben angeführten Preisen handelt es sich um Fixpreise. Die Quadratmeter dienen als Richtwert. Änderungen von Grundrissen und Aussehen sind aufgrund von statischen oder technischen Änderungen möglich, für die Richtigkeit von Inhalt wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

13.05.2025

Preisliste Parkplätze

LebensWert
— Münzgrabenstraße —

Parkplatz	Preis AL	Preis EV
PP1	€ 24 000,00	€ 27 001,00
PP4	€ 26 000,00	€ 29 251,00
PP12	€ 24 000,00	€ 27 001,00
PP13	€ 24 000,00	€ 27 001,00
PP15	€ 24 000,00	€ 27 001,00
PP16	€ 24 000,00	€ 27 001,00

Folgende Nebenkosten fallen vom Gesamtkaufpreis, gemäß Kaufanbot, an:

Grunderwerbssteuer	3,50%
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%
Kaufvertragserrichtung	1,5% vom Preis EV zzgl. USt. und Barauslagen
Betreuungsgebühr	1% zzgl. USt.

Bei den oben angeführten Preisen handelt es sich um Fixpreise. Die Quadratmeter dienen als Richtwert. Änderungen von Grundrissen und Aussehen sind aufgrund von statischen oder technischen Änderungen möglich, für die Richtigkeit von Inhalt wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

13.05.2025

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 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 C4:

- Wohnfläche von 88,74m²
- Eigengarten von 153,43m²
- Terrasse von 25,17m²
- Wohnen/Kochen/Essen auf 39,97m²
- Schlafzimmer mit 13,24m²
- ein weiteres Schlafzimmer 11,25m²
- Abstellraum 3,66m² & Kellerabteil vorhanden
- Badezimmer 7,76m² mit Dusche und Waschmaschinenanschluss / separates WC mit 1,87m²
- Vorraum 4,06m² / Gang mit 6,92m²

- Fernwärme
- Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone
- KP der **Wohnung Top C4, BRUTTO € 539.111,00** dies ist der Kaufpreis **für den Eigennutzer**
- KP der **Wohnung Top C4, NETTO € 479.196,00** dies ist der Kaufpreis, **wenn Sie die Wohnung gewerblich vermieten möchten**
- KP für den **TG-Parkplatz, BRUTTO € 29.251,00**
- KP für den **TG-Parkplatz, NETTO € 26.000,00**

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

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