

**Penthouse der Extraklasse in Graz-Liebenau – Erstbezug
mit 123 m² Terrasse, Weitblick, Luftwärmepumpe &
Photovoltaik. Jetzt Sonderpreis bis Baustart sichern!**



Objektnummer: 296299

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Penthouse |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Projektiert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 129,67 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Keller: | 14,30 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 31,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70 |
| Kaufpreis: | 944.900,00 € |
| Infos zu Preis: | |

zzgl. 2 TG-Plätze zu je € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter





Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

VERTRAULICH
QUALITÄT
SCHAFFEN

3D Grundriss

Qualitätsiegel

Top Photos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

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

Liebenauer Hauptstraße 163, 163a

8041 Graz



Provisionsfrei für den Käufer!

| Geschoss | Top | WFL m² | Zimmer | Terrasse m² | Balkon m² | Garten m² | Kellerabteil m² | Kaufpreis Endnutzer | Kaufpreis Endnutzer/m² | PKW TG | Kaufpreis je TG-PP € 27.500,- | Kaufpreis Endnutzer gesamt inkl. TG-PP |
|--|---------|--------|--------|-------------|-----------|-----------|-----------------|---------------------|------------------------|--------|-------------------------------|--|
| EG | 1.1 | 88,88 | 4 | 37,33 | | 288,09 | 12,30 | € 474 900 | € 5 343 | 2 | € 55 000 | € 529 900 |
| 1. OG | 1.3 | 88,88 | 4 | | 36,01 | | 10,40 | € 464 900 | € 5 231 | 2 | € 55 000 | € 519 900 |
| 1. OG | 1.4 | 82,69 | 3 | 29,01 | 11,19 | | 7,30 | € 449 900 | € 5 441 | 1 | € 27 500 | € 477 400 |
| DG | 1.5 | 129,67 | 4 | 123,70 | | | 14,30 | € 944 900 | € 7 287 | 2 | € 55 000 | € 999 900 |
| EG | 2.1 | 88,88 | 4 | 36,67 | | 287,83 | 10,40 | € 479 900 | € 5 399 | 2 | € 55 000 | € 534 900 |
| EG | 2.2 | 44,80 | 2 | 16,05 | | 22,10 | 6,40 | € 242 400 | € 5 411 | 1 | € 27 500 | € 269 900 |
| EG | 2.3 | 66,95 | 3 | 19,58+11,35 | | 229,60 | 7,60 | € 352 400 | € 5 264 | 1 | € 27 500 | € 379 900 |
| 1. OG | 2.4 | 88,88 | 4 | | 36,01 | | 7,60 | € 474 900 | € 5 343 | 2 | € 55 000 | € 529 900 |
| 1. OG | 2.5 | 44,80 | 2 | 15,97 | | | 6,40 | € 242 400 | € 5 411 | 1 | € 27 500 | € 269 900 |
| Spezialvariante - Zusammenlegung der Gartenwohnungen Top 2.2 & Top 2.3: | | | | | | | | | | | | |
| EG | 2.2+2.3 | 112,34 | 5 | 38,34+11,35 | | 299,83 | 14,00 | € 584 800 | € 5 206 | 2 | € 55 000 | € 639 800 |
| Tiefgarage | | | | ä | | | | € | | 27 500 | | |

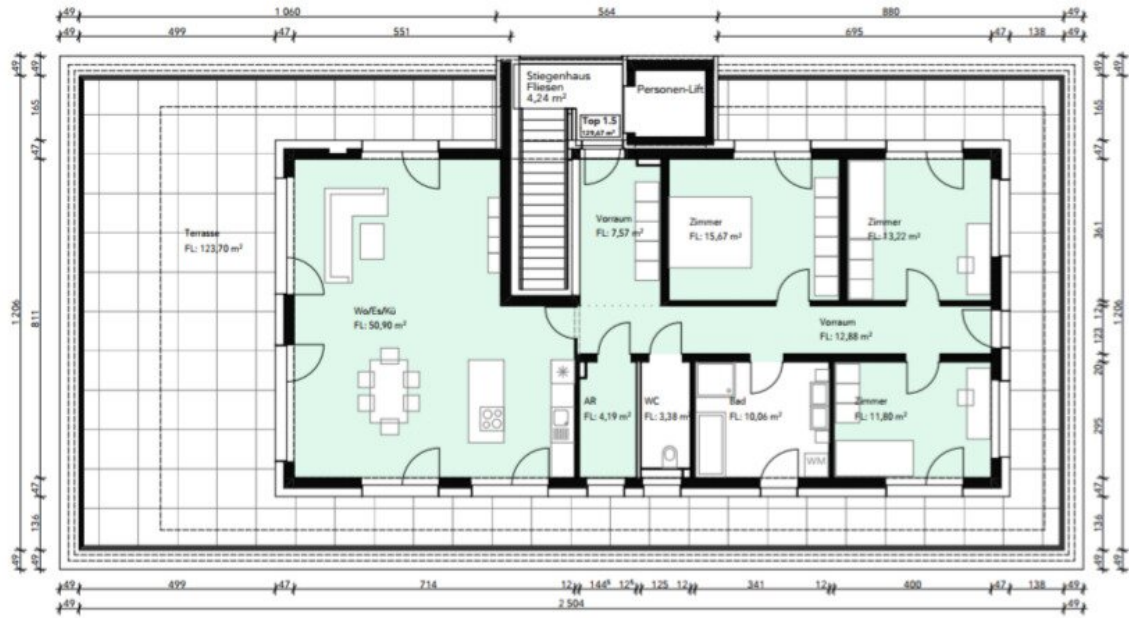
Aktuelle Verfügbarkeiten nach Anfrage!

Nebenkostenübersicht: Keine Vermittlungsprovision!

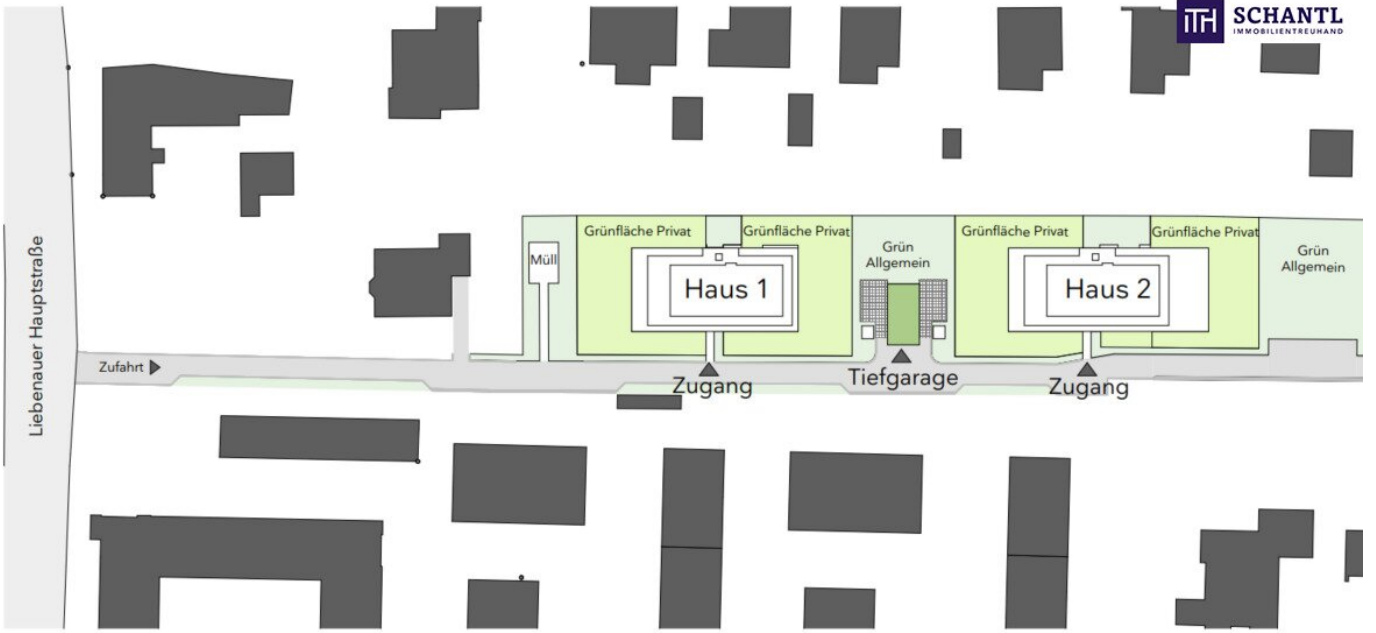
3,5 % Grunderwerbssteuer und 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr (Bemessungsgrundlage: Gesamtkaufpreis zzgl. Brutto Vertragserrichtungskosten)

1,8 % (= 1,5 % + 20 % Ust) vom Bruttokaufpreis für Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung

Preisänderungen aufgrund Planänderungen durch Behördenvorgaben sowie Druckfehler vorbehalten.

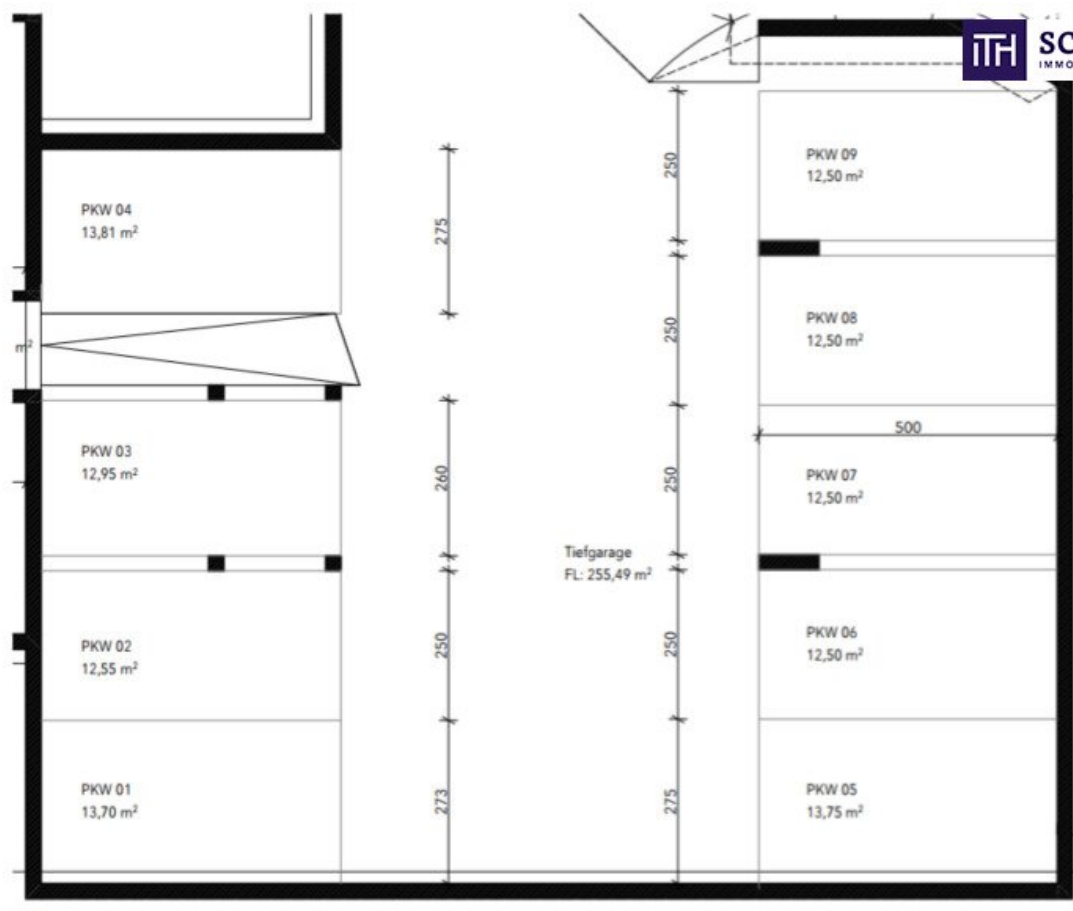


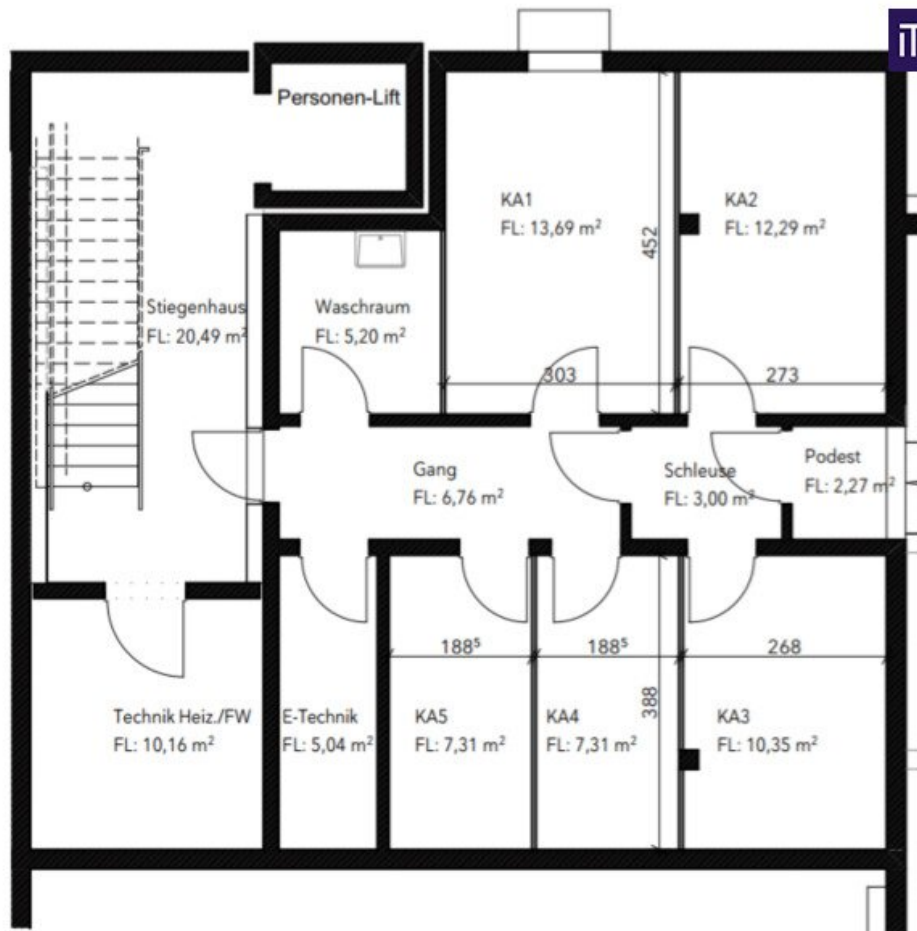
















Ihre Träume -
unser Fokus!

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

Objektbeschreibung

Penthouse der Extraklasse in Graz-Liebenau – Erstbezug mit 123 m² Terrasse, Weitblick, Luftwärmepumpe & Photovoltaik. Jetzt Sonderpreis bis Baustart sichern!

Willkommen in einer der exklusivsten Wohnlagen von Graz-Liebenau! Dieses beeindruckende Penthouse thront über den Dächern in einer modernen, energieeffizienten Wohnanlage und bietet eine Symbiose aus Großzügigkeit, Design und nachhaltigem Wohnen – perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren mit Weitblick.

Geplanter Baustart: Ende Mai 2026. Nutzen Sie jetzt die Möglichkeit, Ihre individuellen Gestaltungswünsche einzubringen – bis zum Baustart! Mit Baubeginn erfolgt eine Preisanpassung - schnell sein lohnt sich!

5 überzeugende Fakten:

- **129,67 m²** Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- **Über 50 m²** offener Wohn-Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- **3 geräumige Schlafzimmer**, perfekt für Familie, Home-Office oder Gäste
- **Großzügige Dachterrasse**, ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Energieeffizienter Neubau** mit Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage und niedrigen Betriebskosten

10 Highlights, die den Unterschied machen:

2. **Penthouse-Feeling pur:** Separater Aufgang, Privatsphäre auf höchstem Niveau
4. **Lichtdurchflutete Räume** dank großflächiger 3-fach-verglaster Kunststoff-Alu-Fenster
6. **Modernste Technik:** Außenliegende Raffstores für optimalen Sonnenschutz
8. **Eleganter Komfort:** Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen

- 10. **Wellnessbad deluxe:** Mit Dusche, Badewanne und edler Sanitärausstattung
- 12. **Hochwertige Materialien:** Stilvolle Bodenbeläge und schlüsselfertige Ausführung
- 14. **Lift direkt aus der Tiefgarage,** barrierefreier Zugang bis vor die Wohnungstür
- 16. **Privates Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- 18. **Nachhaltige Energieversorgung** durch hauseigene Photovoltaikanlage
- 20. **Begehrte Lage:** Ruhige Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung

Dieses Penthouse ist Teil eines kleinen, exklusiven Neubauprojekts mit nur 12 Einheiten. Die moderne Architektur, das nachhaltige Energiekonzept und die durchdachte Planung bieten Lebensqualität auf höchstem Niveau. Der Baustart ist für spätestens Mai 2026 geplant, die Übergabe erfolgt voraussichtlich bis Ende November 2027.

Genießen Sie urbanen Luxus in ruhiger Umgebung – sichern Sie sich dieses einzigartige Wohnjuwel in Graz-Liebenau.

Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Pläne und Renderings sind als Muster zu verstehen. Es wurden teilweise Beispielbilder verwendet. Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

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

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über

das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap