

Familienparadies in Graz-Liebenau: Wohnoase mit ca. 300 m² Privatgarten – nachhaltig mit Luftwärmepumpe & Photovoltaik. Jetzt Sonderpreis bis Baustart sichern!



Objektnummer: 297601

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2026
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,34 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	299,83 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	584.800,00 €
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

Qualitätsiegel

Top Photos

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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 m ²	Zimmer	Terrasse m ²	Balkon m ²	Garten m ²	Kellerabteil m ²	Kaufpreis Endnutzer	Kaufpreis Endnutzer/m ²	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!

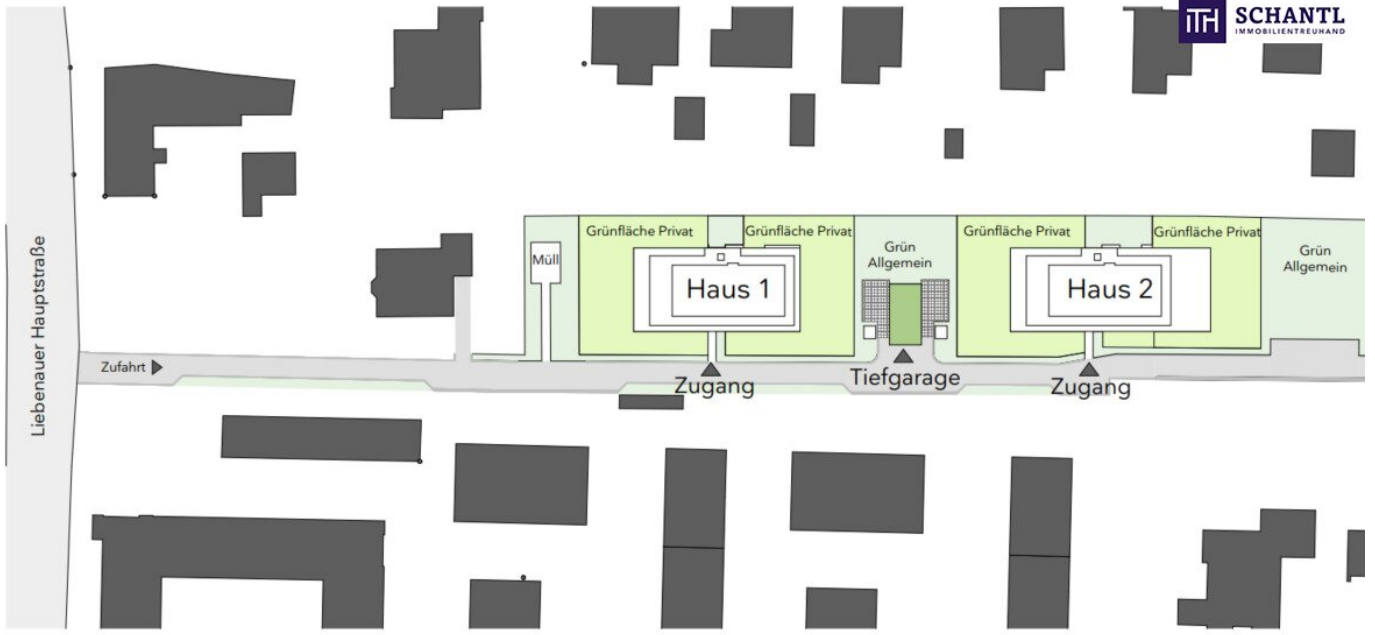
3,5 % Grunderwerbssteuer und 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr (Bemessungsgrundlage: Gesamtkaufpreis zzgl. Brutto Vertragserrichtungskosten)

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

Preisänderungen aufgrund Planänderungen durch Behördenvorgaben sowie Druckfehler vorbehalten.





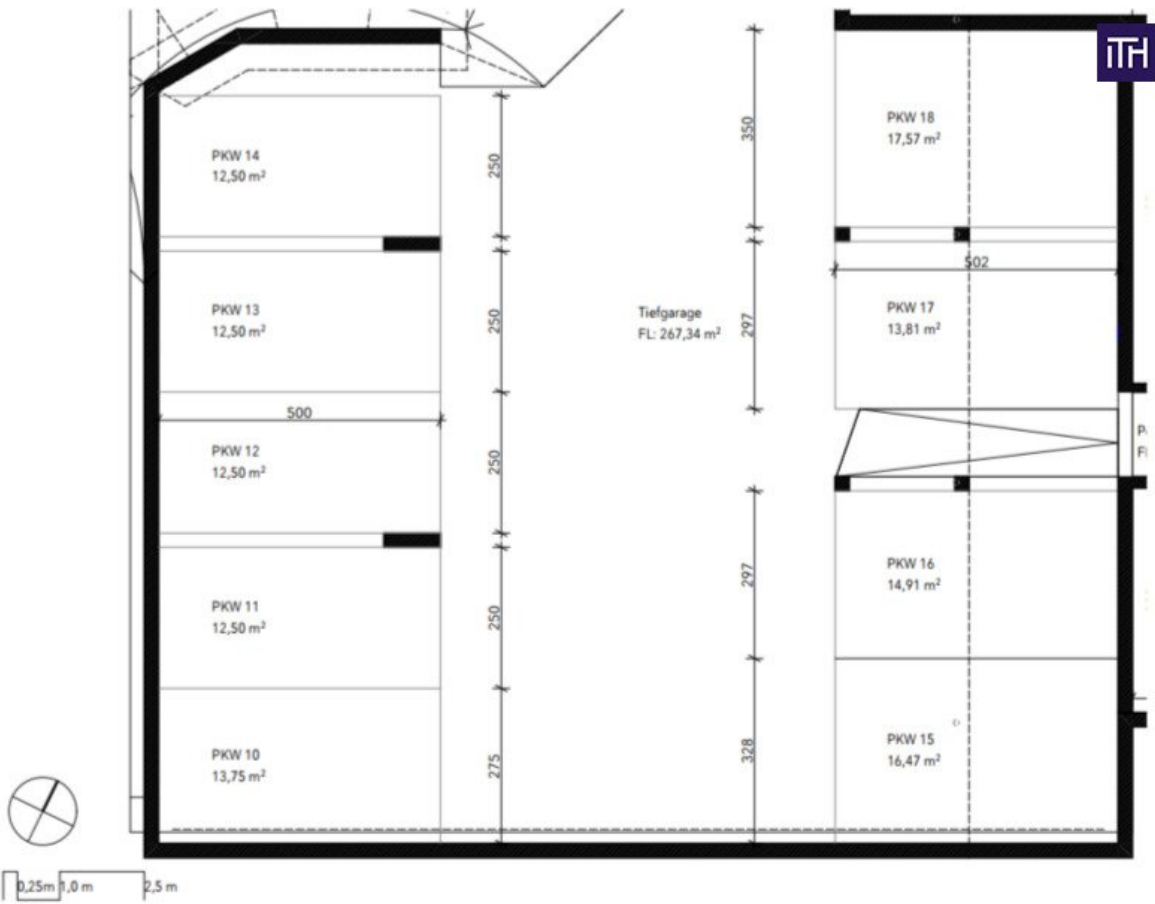


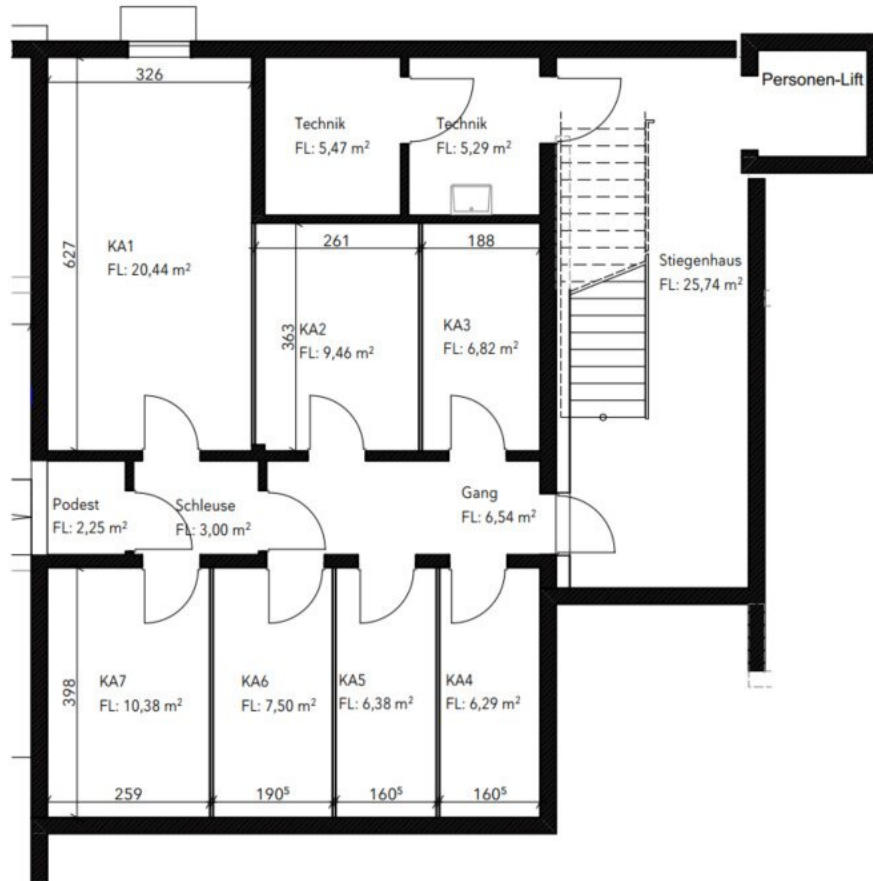












Ihre Träume -
unser Fokus!

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

Familienparadies in Graz-Liebenau: Wohnoase mit ca. 300 m² Privatgarten – nachhaltig mit Luftwärmepumpe & Photovoltaik. Jetzt Sonderpreis bis Baustart sichern!

Diese exklusive Erdgeschosswohnung in moderner, hochwertiger Ausführung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zwei weitläufige Terrassen sowie einen beeindruckenden Privatgarten mit knapp 300 m² Fläche. Sie ist ideal für Familien, Paare oder naturverbundene Stadtmenschen, die Raum, Komfort und Freiraum in bester Lage vereinen möchten.

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:

- **112 m² Wohnfläche** mit großzügigem, durchdachtem Grundriss
- **Zwei Terrassen mit 38,34 m² und 11,35 m²** – ideal für Frühstück und Abendentspannung im Freien
- **Privatgarten mit 299,83 m²** – perfekte Wohlfühloase für Kinder, Hobbygärtner und Genießer
- **Vier getrennt begehbare Schlafzimmer** plus großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich
- **Energieeffizienter Neubau** mit Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage und niedrigen Betriebskosten

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: 11,08 m²
- Schrankraum: 6,15 m²
- Zimmer 1: 10,92 m²
- Zimmer 2: 12,41 m²

- Wohnen–Essen–Küche: 34,25 m²
- Zimmer 3: 10,23 m²
- Zimmer 4: 12,27 m²
- Flur: 4,64 m²
- Badezimmer inkl. WC: 8,35 m²
- Separates WC: 2,04 m²

Gesamtwohnfläche: **112,34 m²**

Gartenfläche: **299,83 m²**

Terrassen: **38,34 m² + 11,35 m² = 49,69 m²**

10 Highlights für Lebensqualität im Grünen:

2. Großzügiger, sonniger Eigengarten – ideal für Spiel, Erholung und Gartengestaltung
4. Zwei Terrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen – ideal für jede Tageszeit
6. 3-fach-verglaste Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume
8. Raffstores bieten individuellen Sonnenschutz
10. Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen für behaglichen Wohnkomfort
12. Hochwertige schlüsselfertige Ausführung mit langlebigen Materialien
14. Zeitloses, modernes Design mit durchdachtem Grundriss
16. Modernes Badezimmer mit Fenster und separatem WC
18. Barrierefreier Zugang – ideal für alle Lebensphasen
20. Exklusive Kleinanlage mit nur 12 Wohneinheiten in ruhiger, urbaner Lage

Baustart: Ende Mai 2026

Fertigstellung & Übergabe: bis spätestens November 2027

Fazit:

Diese Gartenwohnung bietet urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – mit der Ruhe, dem Raum und dem Komfort eines Eigenheims. Sie ist perfekt für alle, die sich ein großzügiges Zuhause mit hohem Wohnwert und starkem Bezug zur Natur wünschen – ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

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