

**Ein PENTHOUSE zum VERLIEBEN - in einem der schönsten Wohnbezirke und in einer Sackstraße gelegen!  
von Graz - FERTIGSTELLUNG SOMMER 2027**



**Objektnummer: 297811**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,18 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	570.185,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047





Wohnung	Fläche m <sup>2</sup>	Zimmer	Terrasse m <sup>2</sup>	Garten inkl. Terrasse m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Preis	SCHANTL IMMOBILIENSTUDIEN
EG							
Top 1	83,42	4	13,9	180	21,82	416000,00	4986,81
Top 2	90,88	4	22,49	220		465000,00	5116,64
1.OG							
Top 3	72,82	4			23,26	363371,00	4990,00
Top 4	36,44	1			9,99	181835,00	4990,00
Top 5	65,69	3			11,27	327793,00	4990,00
2.OG							
Top 6	84,56	4			24,79	439712,00	5200,00
Top 7	103,67	5	41			570185,00	5500,00
Parkplatz						17500,00	



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  
Hauservideos

  
Infrastrukturbericht

  
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -  
unser Fokus!



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit

**SFI FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND



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!



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit

**SFI FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND



Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

 **VERMÖGENSAUFBAU**  
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl.
- Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

 **VERSICHERUNGEN**  
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

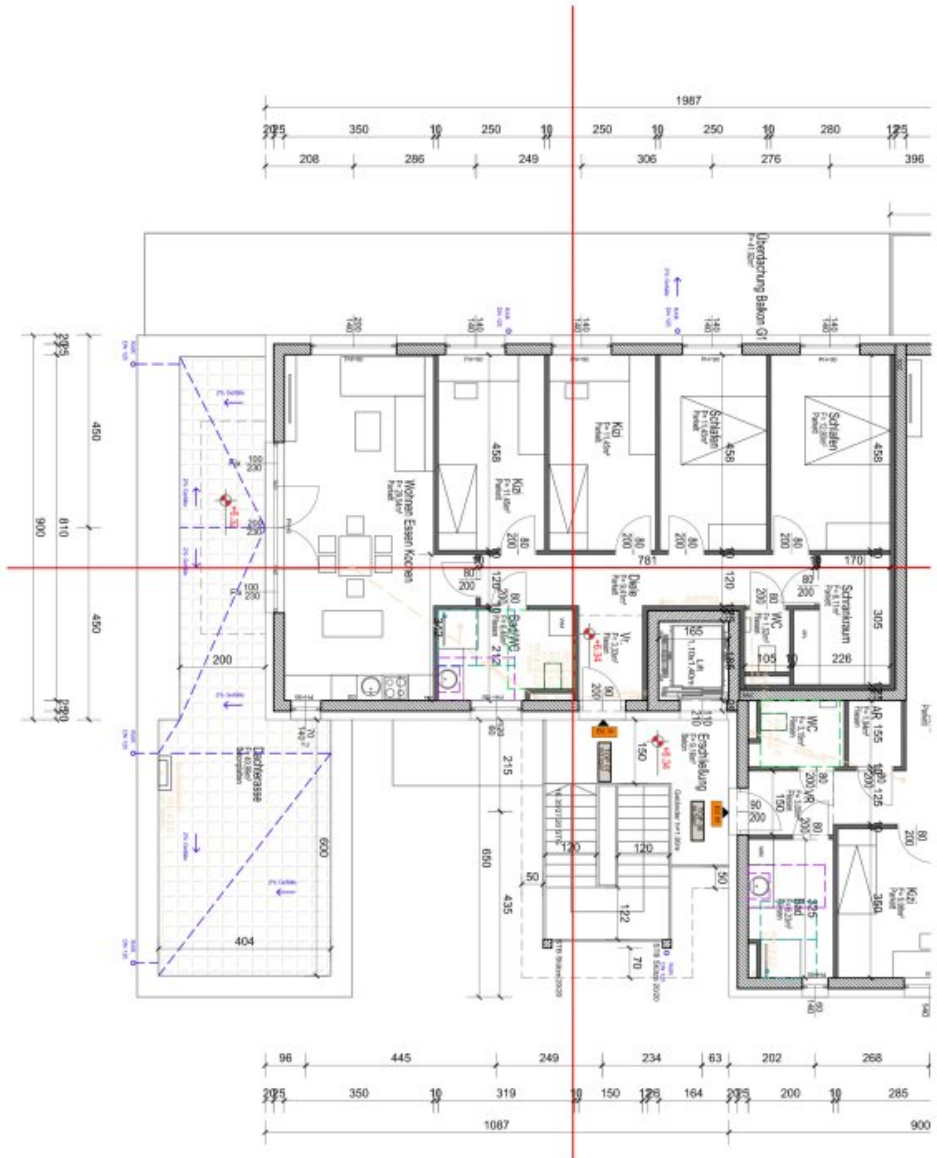
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

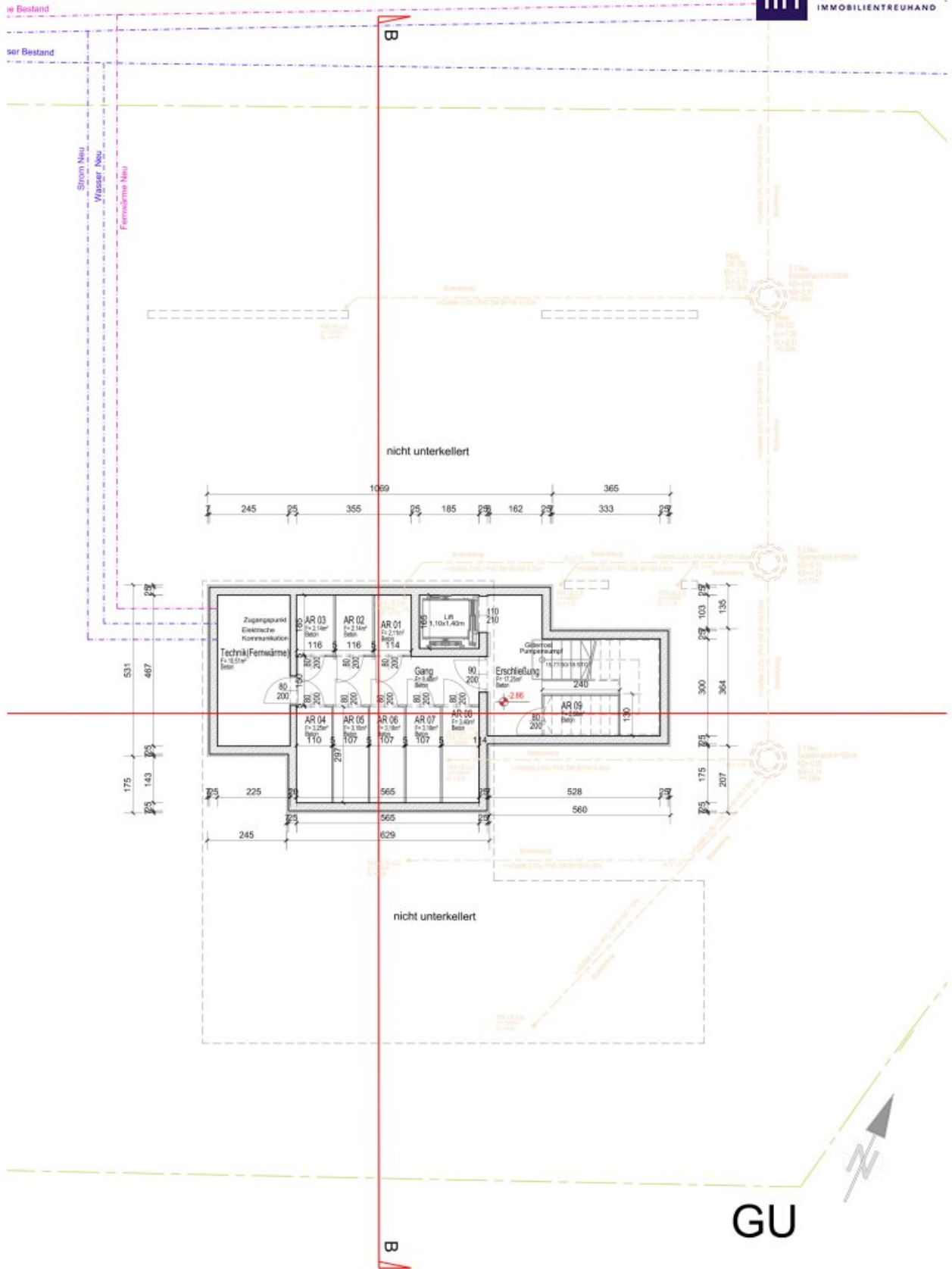
 **FINANZIERUNG**  
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

**Ein PENTHOUSE zum VERLIEBEN - in einem der schönsten Wohnbezirke und in einer Sackstraße gelegen! von Graz - FERTIGSTELLUNG SOMMER 2027**

Dieses beeindruckende Penthouse in einer der besten Wohngegenden von Graz bietet auf 103,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen Terrasse mit 45 m<sup>2</sup>, Süd/Ostausrichtung, alles, was man sich für gehobenes Wohnen wünscht. Hier genießen Sie nicht nur absolute Ruhe, sondern auch exzellente Verkehrsanbindungen sowie eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Das Neubauprojekt besticht durch erstklassige Baumeisterqualität und ermöglicht es den Käufern, noch bei der Gestaltung der Wohnung mitzuentcheiden. Diese flexible Wohnraumgestaltung, zusammen mit der Möglichkeit, die Aufteilung zu verändern, bietet zahlreiche Optionen für unterschiedliche Lebensstile.

### **Details zur PH Top 7 im 2. Obergeschoss:**

- Wohnfläche mit 103,67 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse mit 41m<sup>2</sup>, ideal für sonnige Stunden
- 5 Zimmer, hier können Sie nach Belieben Ihre eigene Ideen bei der Innengestaltung einbringen
- Wohn-/Essbereich mit 29,54m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit 12,8m<sup>2</sup>
- Schrankraum mit 6,11m<sup>2</sup>
- zweites Schlafzimmer 11,45m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer mit 11,45m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit Fenster 6,46m<sup>2</sup>, Dusche und Waschmaschinenanschluss & **FENSTER**
- WC mit 1,52m<sup>2</sup> und Handwaschbecken
- Vorraum mit 3,33m<sup>2</sup>
- Diele mit 9,41m<sup>2</sup>
- Keller 3,18m<sup>2</sup>
- Carport mit 14m<sup>2</sup>, inklusive Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge
- es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!
- wir könnten WC und Abstellraum zusammenlegen, noch vergrößern und dort ein Fenster machen und das als Bad verwenden, WC und AR dann dort, wo jetzt Bad ist.
- zweite Möglichkeit im obersten Geschoß, ein Dachfenster mit elektrischem Öffner
- für die Terrasse wurde ein Symbolbild verwendet!

### **Kaufpreis:**

- Wohnung (Top 7): € 570.185,00 brutto
- Parkplatz: € 17.500,00 brutto (Parkmöglichkeit auch in der Sackstraße vorhanden)

### **HIGHLIGHTS:**

- **PEs wird schon fleißig gearbeitet, der Altbestand wurde bereits entfernt, die FERTIGSTELLUNG DES NEUBAUPROJEKTES ist im SPÄTSOMMER 2027!!!!!!!!!!!!!!**
- **SENSATIONS PREIS € 5.500,00 / m<sup>2</sup> (nur für die ersten 4 verkauften Einheiten)!**
- **provisionsfrei für den Käufer!**
- top Lage in einem der beliebtesten Wohnbezirke von Graz und in einer Sackstraße gelegen!
- exzellente Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Flexibilität bei der Raumgestaltung
- hohe Baumeisterqualität
- weitere Wohnungen siehe Preisliste stehen noch zur Verfügung.

### **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung der Lage und 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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap