

**Eine Wohnung zum Träumen und Genießen im letzten Stockwerk - garantierte Projektübergabe SOMMER 2027 & PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 288579**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,18 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,75
Kaufpreis:	455.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

## Ihr Ansprechpartner



### Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 5725475











Projekt Johann-Koller-Weg 11

Top		WFL m <sup>2</sup>	Zi- mmer	Terrasse m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Preis Schlüsselfertig	Preis/m <sup>2</sup>	Status
Top 1	EG/1.OG	83,42	4	13,9	111,84	21,82			verkauft
Top 2	EG	90,88	4	22,49	231,34				verkauft
Top 3	1	72,82	4			23,26			verkauft
Top 4	1	36,44	1			9,99			verkauft
Top 5	1	65,69	3			11,27	€ 339 000,00	€ 5 160,60	
Top 6	2	84,56	4			24,79	€ 455 000,00	€ 5 380,79	
Top 7	2	103,67	5	45					verkauft
Parkplatz							€ 17 500,00		







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  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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

### **Eine Wohnung zum Träumen und Genießen im letzten Stockwerk - garantierte Projektübergabe Sommer 2027 & PROVISIONSFREI!**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum, sondern auch einen wunderschönen West-Balkon, der zu entspannten Abendstunden in der Sonne einlädt. Das perfekte Zuhause für all jene, die hohe Lebensqualität und eine Top-Lage schätzen.

#### **Details zur Top 6 im 2. Obergeschoss:**

- Gesamte Wohnfläche (WNF) 84,56m<sup>2</sup>
- West-Balkon mit 24,79m<sup>2</sup> ideal für sonnige Abendstunden
- 4 Zimmer, hier können Sie nach Belieben umbauen und kombinieren
- Wohn-/Essbereich mit 26,59m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit 14,33m<sup>2</sup>
- zweites Schlafzimmer mit 12,80m<sup>2</sup>
- ein Kinderzimmer mit 11,03m<sup>2</sup>
- Gang mit 8,27m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit 6,23m<sup>2</sup>, mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss

- WC mit 3,19m<sup>2</sup> mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit 1,94m<sup>2</sup>
- Keller 3,18m<sup>2</sup>
- ein Parkplatz unter dem Gebäude mit ungefähr 14 m<sup>2</sup>, inklusive Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge

### **Kaufpreis:**

- Wohnung (Top 6): brutto € 455.000,00
- Parkplatz: € 17.500,00 brutto (Parkmöglichkeit auch in der Sackstraße vorhanden)
- provisionsfrei für den Käufer!

### **HIGHLIGHTS:**

- **Hier wird schon fleißig gearbeitet, Ihr neues Zuhause ist gerade im Entstehen!!!! Die FERTIGSTELLUNG DES NEUBAUPROJEKTES ist im SPÄTSOMMER 2027!!!!!!!!!!!!!!**
- **Lichtdurchflutete Räume:** Durch die große Fensterfronten genießen Sie tagsüber viel natürliches Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- **Moderne Architektur:** Der Neubau überzeugt mit einer klaren, modernen Gestaltung und hochwertigen Materialien, die für langfristigen Wohnkomfort sorgen.
- **Energieeffizienz:** Durch die ausgezeichnete Bauweise und die neuesten Standards in der Energietechnik profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und einer hohen Nachhaltigkeit.

- **Perfekte Raumaufteilung:** Die 4 Zimmer bieten sowohl Platz für eine Familie als auch für Paare, die flexiblen Raum benötigen – sei es für Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer.
- **Privater West-Balkon:** Genießen Sie Ihre Feierabende auf dem 24,79 m<sup>2</sup> großen Balkon mit wunderschönem Blick – der ideale Ort für ein Abendessen im Freien oder zum Entspannen bei Sonnenuntergang.
- **Hochwertige Ausstattung:** Das Badezimmer bietet moderne Sanitäreinrichtungen, eine große Dusche sowie ein Fenster für natürliche Belüftung. Auch das separate WC mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Parkmöglichkeiten:** Neben dem privaten Parkplatz mit Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge können Sie auch bequem Ihr Auto in der Sackstraße parken.
- **Abstellraum und Keller-Ersatzraum:** Praktische Stauraumlösungen für Ihre täglichen Bedürfnisse und zusätzlichen Platz für Vorräte oder saisonale Dinge.
- **Top Lage:** Ruhige und doch zentrale Lage im beliebten Grazer Stadtbezirk 8041, der Ihnen sowohl Ruhe als auch exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote bietet.
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Passen Sie Ihre Wohnung nach Ihren eigenen Wünschen an – durch die flexible Raumaufteilung können Sie verschiedene Kombinationen und Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

### **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!

[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