

**Ihre grüne Wohnoase in Graz-Liebenau – großzügig,
familienfreundlich & nachhaltig dank Luftwärmepumpe
und Photovoltaikanlage. Baustart erfolgt - Arbeiten vor Ort
starten in Kürze!**



Objektnummer: 299422

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 66,95 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 229,60 m ² |
| Keller: | 7,60 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 34,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72 |
| Kaufpreis: | 352.400,00 € |
| Infos zu Preis: | |

zzgl. 1 TG-Platz zu € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner







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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
Top Fotos
Qualitätsiegel
Schantl Qualitätswächler

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [www.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 |
| EG | 1.2 | 82,51 | 3 | 27,83+14,65 | | 271,26 | 7,30 | € 454 900 | € 5 513 | 1 | € 27 500 | € 482 400 |
| 1. OG | 1.3 | 88,91 | 4 | | 36,01 | | 7,22 | | | VERKAUFT | | |
| 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 | 9,91 | | | VERKAUFT | | |
| 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 |
| 1. OG | 2.6 | 66,95 | 3 | 19,60+10,87 | | | 7,50 | | | VERKAUFT | | |
| DG | 2.7 | 129,76 | 4 | 187,69 | | | 19,10 | | | VERKAUFT | | |
| 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 | | | | | a | | | € 27 500 | | | | |

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.







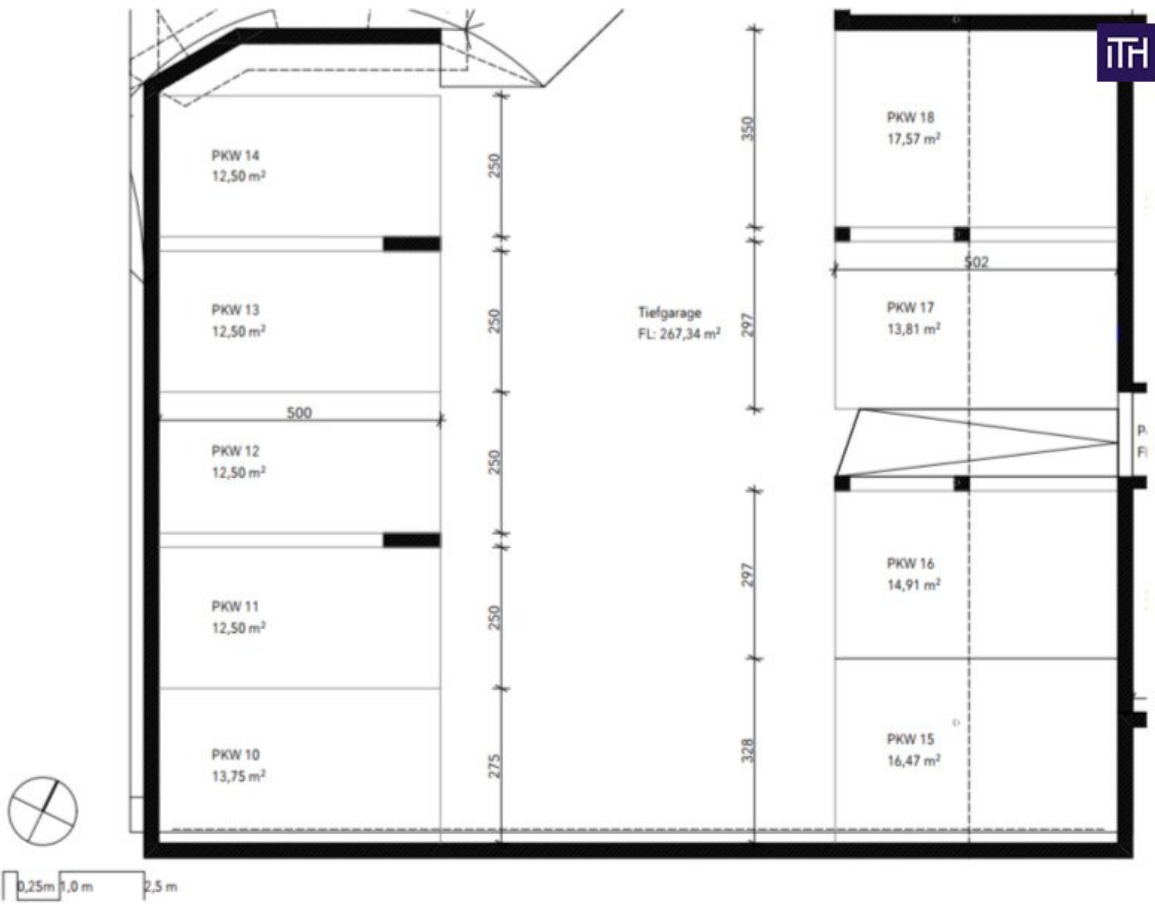












Ihre Träume -
unser Fokus!

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

Ihre grüne Wohnoase in Graz-Liebenau – großzügig, familienfreundlich & nachhaltig dank Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage. Baustart erfolgt - Arbeiten vor Ort starten in Kürze!

Diese moderne Erdgeschosswohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, zwei Terrassen und einem beeindruckenden Privatgarten von über 220 m² – ideal für Familien, Paare oder Naturverbundene, die Stadtnähe mit Ruhe und Freiraum kombinieren möchten.

5 überzeugende Fakten:

- 66,95 m² Wohnfläche mit idealer Raumstruktur
- Zwei sonnige Terrassen mit 11,35 m² und 19,58 m² – Frühstücks- & Abendsonne inklusive
- Großzügiger Garten mit 229,60 m² – seltene Gelegenheit für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern
- 3 getrennt begehbare Zimmer inklusive offenem Wohn-Essbereich
- Energieeffizienter Neubau mit Photovoltaikanlage und nachhaltigem Wohnkonzept

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: 8,59 m²
- Bad mit Dusche: 6,96 m²
- Separates WC: 1,96 m²
- Zimmer 1: 12,27 m²
- Zimmer 2: 10,23 m²
- Wohnen–Essen–Kochen: 26,94 m²

10 Highlights für Lebensqualität im Grünen:

- Traumhafter Eigengarten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Spielbereich, Hochbeete, Lounge-Zone
- Zwei Terrassen – ideal für verschiedene Tageszeiten oder als Outdoor-Ess- und Relaxbereich
- 3-fach-verglaste Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Raffstores für flexiblen Sonnenschutz
- Hochwertige Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- Schlüsselfertige Ausführung mit edlen Materialien und zeitloser Architektur
- Modernes Badezimmer mit Dusche und separatem WC
- Barrierefreier Zugang – ideal für Jung und Alt
- Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage am Hausdach für nachhaltige Energieversorgung
- Exklusive Kleinanlage mit nur 12 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Graz-Liebenau

Diese Gartenwohnung vereint urbanes Wohnen mit dem Gefühl eines Eigenheims. Viel Raum im Innen- wie Außenbereich und eine hochwertige Ausstattung machen sie zum perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber mit Stadtanspruch.

Projektstatus:

- Vorverwertungsquote erreicht!
- Das Projekt wird realisiert, derzeit laufen die Vorbereitungen – Baubeginn vor Ort in Kürze.
- Geplante Übergabe bis 30.11.2027

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