

**Entzückende Kleinwohnung für Single und Studenten-
Exklusives Wohnen im wunderschönen Bezirk Liebenau -
kleines feines Neubauprojekt - PROVISIONSFREI!
Kostenlose Finanzierungsberatung!**



Objektnummer: 280814

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	193.178,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO, TG BRUTTO € 24.422,00

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475





ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Hausvideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel
- Verkaufserfolg

OFFICE WIEN
Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [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 | sfi-invest.com

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- / Gesundenvers.
- 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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 04
38,43 m²

HWB 90,9 kWh/m²/a IGEE 0,75

1. Obergeschoss

Zimmer	14,10 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	13,46 m ²
Vorraum	5,89 m ²
Bad / WC	4,99 m ²
Balkon	5,85 m ²





1. OBERGESCHOSS

TOP 02 - TOP 04



M173a

— Münzgrabenstraße —

Objektbeschreibung

Entzückende Kleinwohnung für Single und Studenten- Exklusives Wohnen im wunderschönen Bezirk Liebenau - kleines feines Neubauprojekt - PROVISIONSFREI! Kostenlose Finanzierungsberatung!

In Liebenau entsteht ein kleines feines Neubauprojekt mit nur 10 Wohneinheiten und 4 Stockwerken. Der Baubeginn ist für 2024 geplant und die Fertigstellung für 2026. Das Neubauprojekt wird in hoher Baumeister- Qualität in Massiv-Bauweise errichtet.

PREISREDUKTION! BAUSTARTPREISE!

Nun Fakten zur Top A.04 in 1.OG:

- WNF 38,43m²
- 2 Zimmer
- 5,85m² Balkon
- Wohnen/Kochen/Essen auf 13,46m²
- Schlafzimmer mit 14,10m²
- Vorraum mit 5,89m²
- Bad/WC mit 4,99m², mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- da die Fertigstellung erst im Jahr 2026 erfolgt wurden Renderings & Symbolbilder hinzugefügt!
- der KP der **Wohnung Top A.04 beträgt BRUTTO (für den Eigenbedarf) € 193.178,00**

- der KP der **Wohnung Top A.04** beträgt **NETTO** (für die gewerbliche Vermietung), € **171.809,00**
- der KP der **TG BRUTTO** € **24.422,00**
- der KP der **TG NETTO** € **21.720,00**

Nun zu den Highlights:

- das Wohn-Projekt wird in höchster Qualität errichtet
- die Eigengärten sind der Straße abgewandt
- die Lage des Wohnbauprojektes befindet sich im Herzen von Graz-Jakomini
- unseren Kunden bieten wir eine hochprofessionelle, kostenlose Finanzierungsberatung an

**Wenn Sie ein Beratungsgespräch wünschen, dann melden Sie sich gerne bei uns!
Gerne unterstützen wir Sie auch hochprofessionell in Finanzierungsangelegenheiten!**

www.schantl-ith.at

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 <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <750m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap