

**RARITÄT - 6 Zimmer GARTENTRAUM - Gesamtes Erdgeschoss mit 5 Schlafzimmer - IDEAL für FAMILIEN und NATURLIEBHABER - PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 283027**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	343,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	621.953,60 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis ist brutto zzgl. Parkplatz € 17.500,00 brutto

### Provisionsangabe:

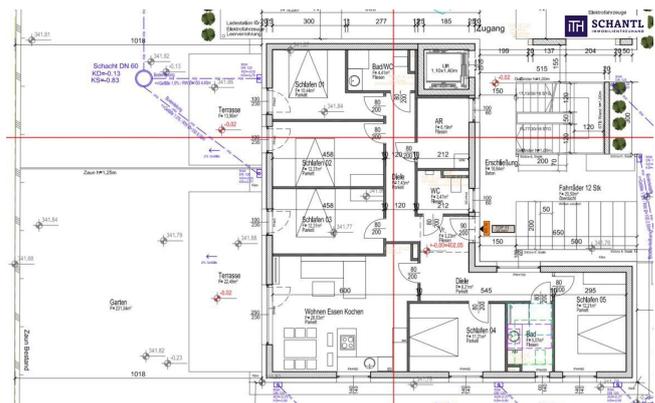
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

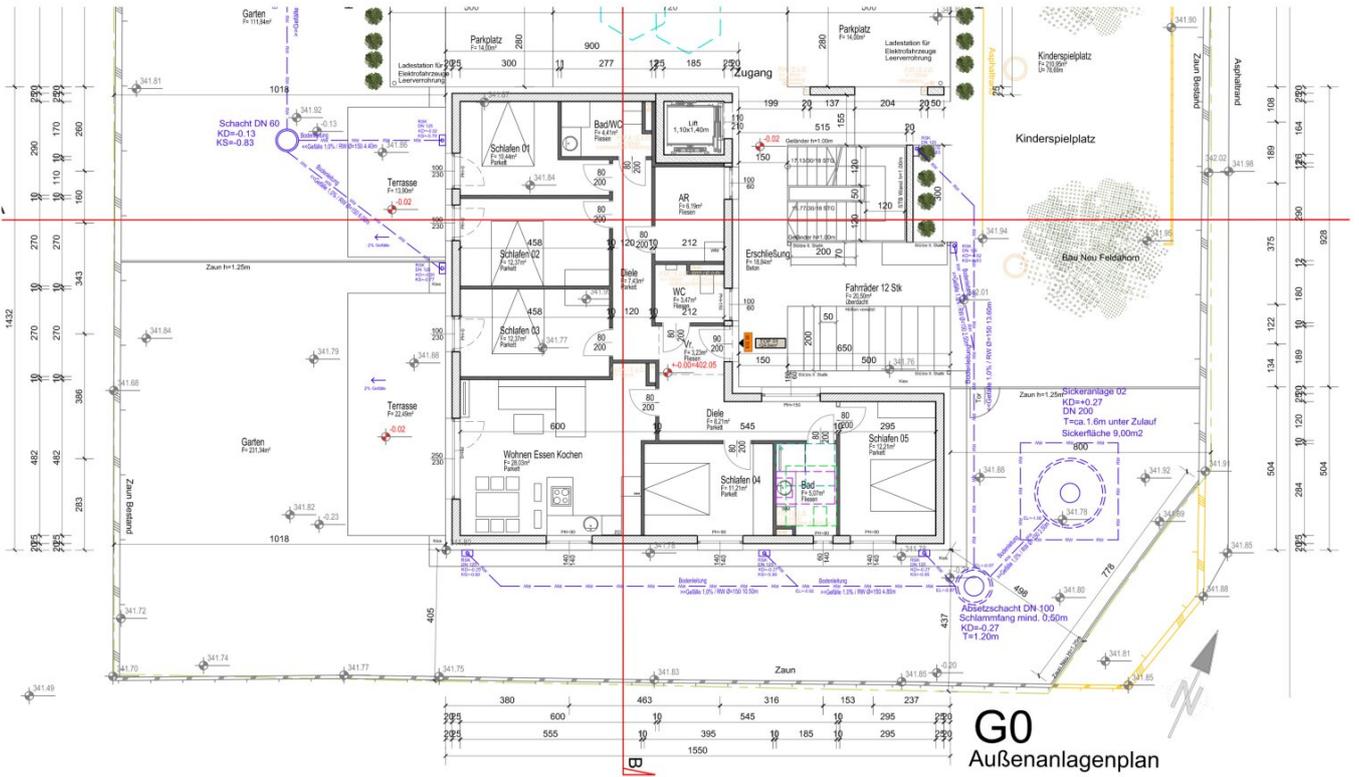


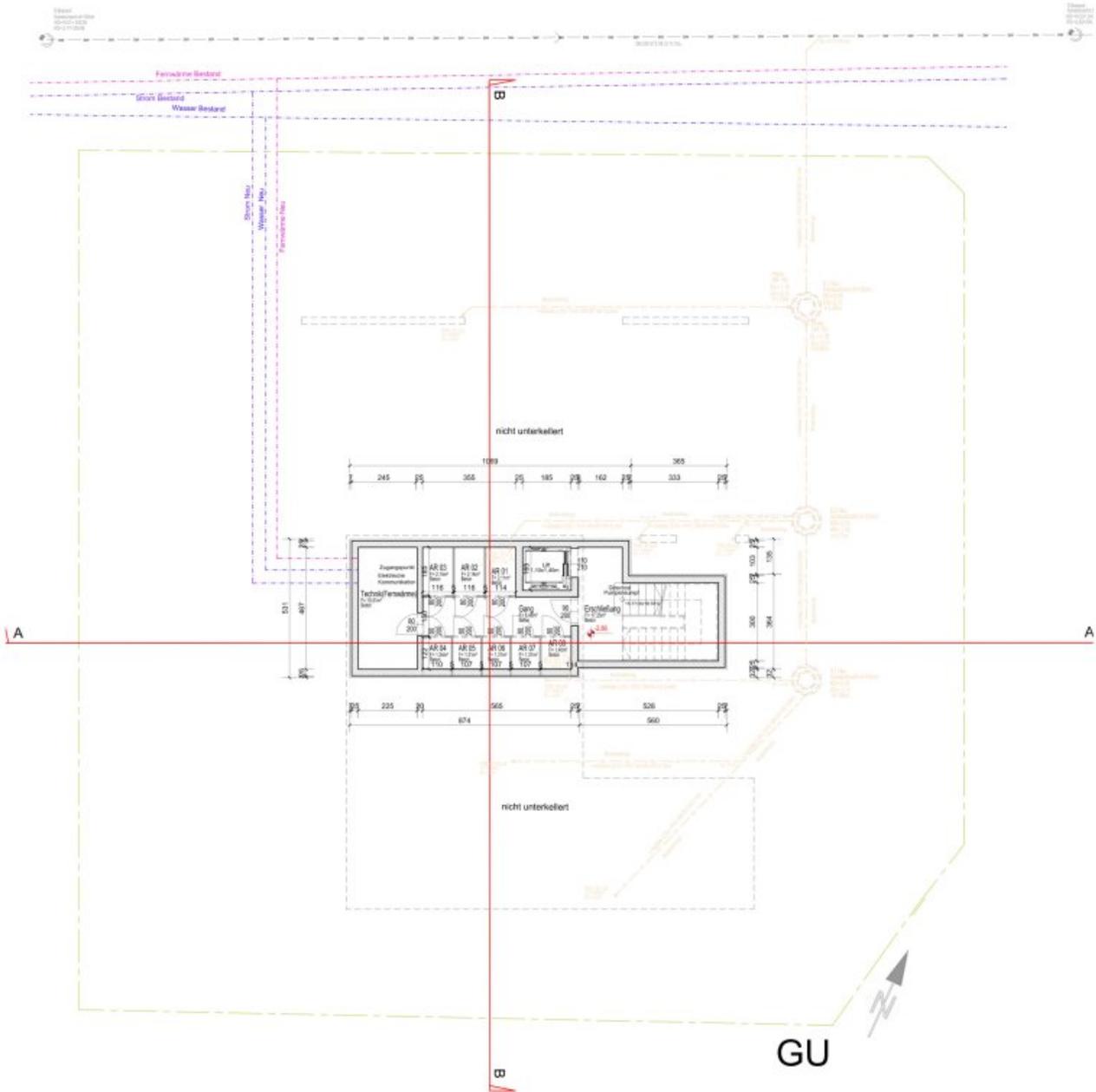
**Jacqueline Fellner, MBA**











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

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](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

### **RARITÄT - 6 Zimmer GARTENTRAUM - Gesamtes Erdgeschoss mit 5 Schlafzimmer - IDEAL für FAMILIEN und NATURLIEBHABER - PROVISIONSFREI!**

Exklusives Neubauprojekt mit max. 8 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau!

Der renommierte Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann, startet das neue Projekt nach 50% -tiger Vorverwertung.

**Weitere Wohnungsgrößen verfügbar - siehe Preisliste!**

### **Johann-Koller-Weg 11, 8041 Graz-Liebenau - TOP 1+2 - gesamtes EG**

- WNF von 124,64m<sup>2</sup>
- Terrasse mindestens 36,39m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- 6 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 28,03m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer mit 10,44m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer mit 12,37m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer mit 12,37m<sup>2</sup>

- 4 Schlafzimmer mit 11,21m<sup>2</sup>
- 5 Schlafzimmer mit 12,21m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss 6,19m<sup>2</sup>
- Diele 7,4m<sup>2</sup> + 8,21m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 3,23m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit FENSTER, Dusche oder Badewanne 5,07m<sup>2</sup>,
- Badezimmer mit WC und Dusche 4,41m<sup>2</sup>
- WC mit FENSTER und Handwaschbecken 3,47m<sup>2</sup>
- Keller-Ersatzraum mit 2-3m<sup>2</sup>
- Parkplatz mit 14,00m<sup>2</sup> und Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge

## **HIGHLIGHTS**

- **PROVISIONSFREI für den Käufer**
- **einmalige TERRASSE mit großem PRIVATGARTEN ideal für Familien**
- **Süd-West Ausrichtung**
- **Neubau - ERSTBEZUG - schlüsselfertig**

- **Veränderungen und individuelles MITGESTALTEN (bis zum endgültigen Start des Innenausbau) möglich**
- **TOP Ausstattung**
- **wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage**
- **Sackgasse**
- **TOP Verkehrsanbindung und Infrastruktur**
- **exzellente - Baumeisterqualität**

**WOHNUNG brutto: € 621.953,60**

**Parkplatz brutto: € 17.500,00**

## **KAUFNEBENKOSTEN**

- **PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER**
- **3,5 % Grunderwerbsteuer\***
- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr\*\***

\* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis inkl. Kosten für Vertragserrichtung, Beglaubigung und Treuhandschaft

\*\* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis, die ersten €500.000 sind von der Grundbucheintragungsgebühr befreit

**Warten Sie nicht länger - ergreifen Sie die Chance und nehmen Sie Kontakt auf, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause erwartet Sie bereits!**

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

**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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap