

**Klein aber Fein- Neubauwohnung für Single und Studenten - Exklusives Wohnen im wunderschönen Bezirk Liebenau - PROVISIONSFREI! Kostenlose Finanzierungsberatung!**



**Objektnummer: 284717**

**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:                   | 32,98 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 196.352,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

KP ist BRUTTO!

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475

Gerne stehen  
Verfügung.





**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 Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

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

- 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](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)



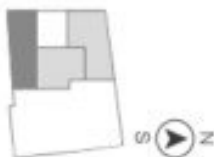
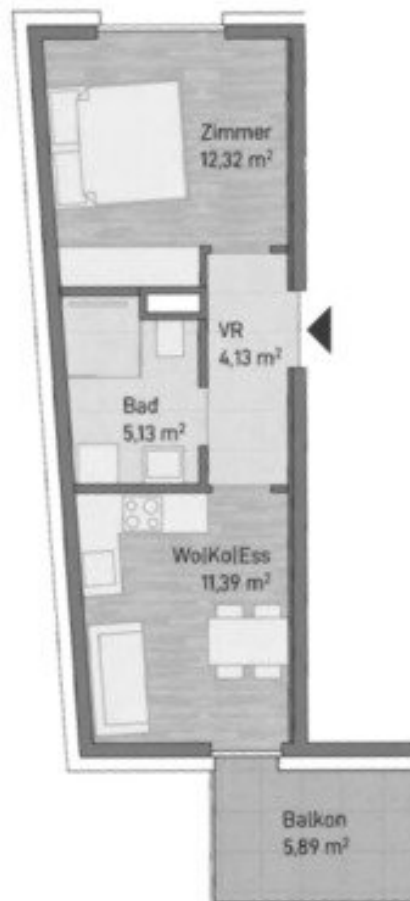
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 08  
**32,98 m<sup>2</sup>**

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>a IGE 0,75

**3. Obergeschoss**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Zimmer                  | 12,32 m <sup>2</sup> |
| Wohnen / Kochen / Essen | 11,39 m <sup>2</sup> |
| Bad / WC                | 5,13 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum                 | 4,13 m <sup>2</sup>  |
| Balkon                  | 5,89 m <sup>2</sup>  |





### 3. OBERGESCHOSS

TOP 08 - TOP 10



# M173a

— Münzgrabenstraße —



## Objektbeschreibung

**Klein aber Fein- Neubauwohnung für Single und Studenten - Exklusives Wohnen im wunderschönen Bezirk Liebenau - 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.

### **Nun Fakten zur Top A.08 in 3.OG:**

- WNF 32,98m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- 5,89m<sup>2</sup> Balkon
- Wohnen/Kochen/Essen auf 11,39m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit 12,32m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 4,13m<sup>2</sup>
- Bad/WC mit 5,13m<sup>2</sup>, mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- da die Fertigstellung erst im Jahr 2026 erfolgt wurden Renderings & Symbolbilder hinzugefügt!
- der KP der **Wohnung Top A.08 beträgt BRUTTO (für den Eigenbedarf), € 196.352,00**

- der KP der **Wohnung Top A.08** beträgt **NETTO (für die gewerbliche Vermietung), € 174.530,16**
- 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](http://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