

**MEGA-Familienwohnung mit 4 Zimmern und zwei Bädern  
und Blick ins Grüne in einer ruhigen Sackstraße gelegen -  
8041 Graz**



**Objektnummer: 285834**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	564.718,30 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP ist brutto, Parkplatz kostet je € 17.500,00

## Ihr Ansprechpartner

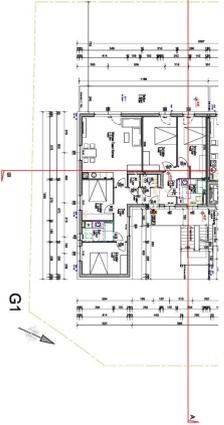


### Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







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

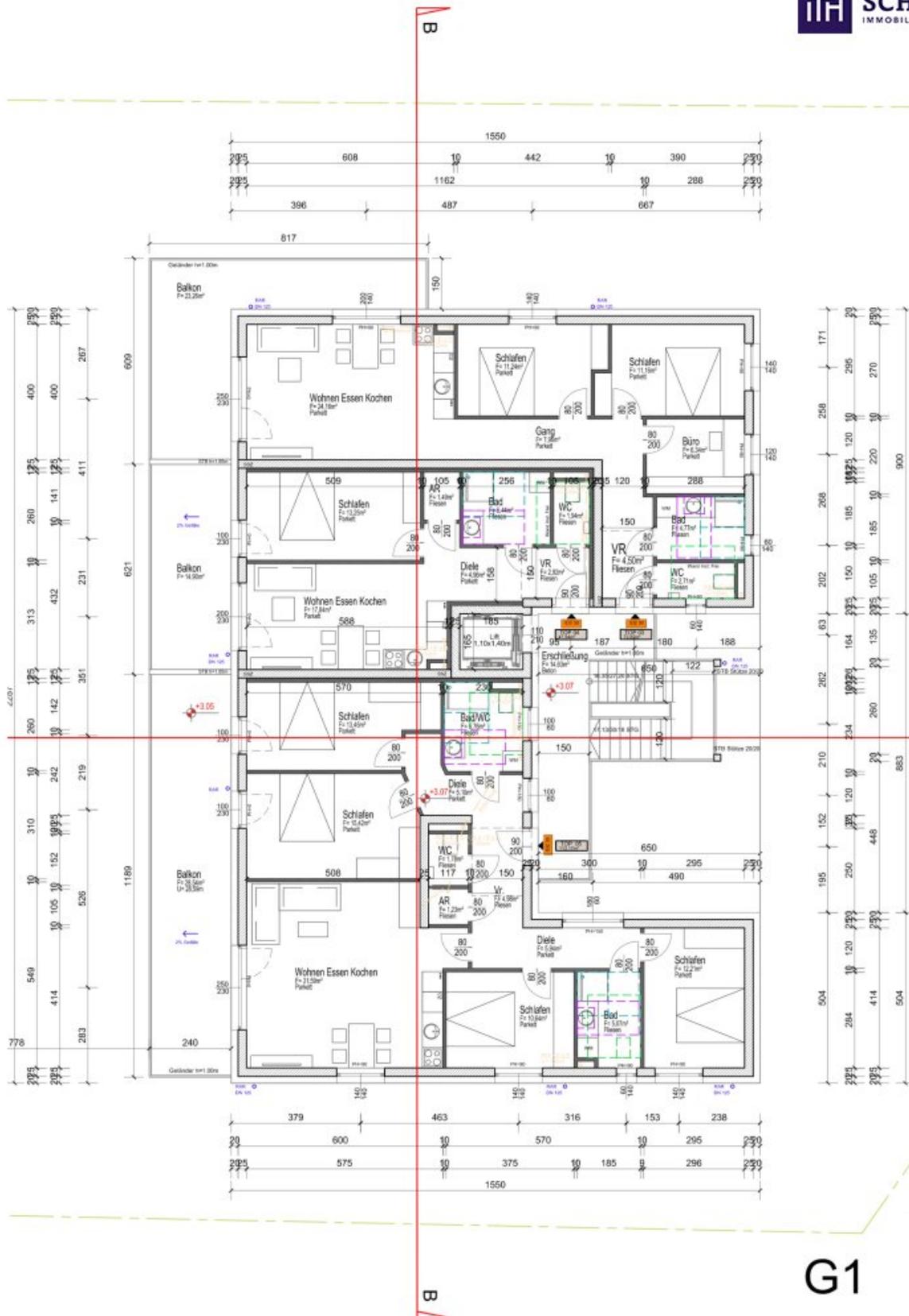
**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**





G1

## Objektbeschreibung

### **MEGA-Familienwohnung mit 4 Zimmern und zwei Bädern und Blick ins Grüne in einer ruhigen Sackstraße gelegen - 8041 Graz**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese feine 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau, sondern auch eine erstklassige Ausstattung zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. In einem Gebäude mit nur 8 Wohneinheiten genießen Sie viel Ruhe und Privatsphäre, während Sie gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten haben. Kleines aber Feines Neubauprojekt mit nur 8 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau! Mit dem Kauf dieser Wohnung können Sie praktisch nichts falsch machen, die Lage ist top, das Preis/Leistungsverhältnis passt ebenfalls. Das Einzige was Sie nicht tun sollten ist zu lange zuzuwarten, bei guten Immobilien zögern interessierte Kunden kaum. Der renommierte Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann, startet das neue Projekt nach 50% -tiger Vorverwertung. Am Plan der Wohnung und der Innengestaltung können Sie gerne Ihre Ideen mit einfließen lassen. Der Bauträger ist bemüht Ihre Wünsche zu erfüllen.

### **Fakten zur Top-Zusammenlegung der Top 5 & der Top 6 im 1.OG**

- WNF von 110,77m<sup>2</sup>
- Balkon 28,55m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- 4 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 44,62m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon
- Balkon mit 28,55m<sup>2</sup>

- ein Schlafzimmer mit 10,64m<sup>2</sup>
- ein weiteres Schlafzimmer auf 12,21m<sup>2</sup>
- ein Kinderzimmer mit 11,83m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit 5,07m<sup>2</sup>, Fenster, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- ein weiteres Badezimmer mit 5,07m<sup>2</sup>, Fenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Diele mit 6,84m<sup>2</sup>
- Diele mit 2,88m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 4,42m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 3m<sup>3</sup>
- Abstellraum 1,10m<sup>2</sup>
- ein weiterer Abstellraum mit 1,49m<sup>2</sup>
- zwei Keller-Ersatzräume mit jeweils 1,31m<sup>2</sup>
- KP der Top 6 brutto € 552.742,00 (der Nettopreis beträgt - 9%)
- KP des Parkplatzes je brutto € 17.500,00 (zwei Parkplätze vorhanden), jedoch kann man sehr gut auf der Straße parken, die Straße ist eine Sackstraße
- es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!

## **HIGHLIGHTS:**

- **SENSATIONELLER PREIS mit "nur" 4.990,00 /m<sup>2</sup> !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!**
- **PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**
- wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage und top Verkehrsanbindung und top Infrastruktur
- exzellente - Baumeisterqualität
- noch können Sie sich Ihre Traum-Wohnung aussuchen (Wohnungsgrößen von 32m<sup>2</sup> - 103,7m<sup>2</sup> sind noch zur Wahl)
- weitere Wohnungen sind in der Preisliste ersichtlich

## **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 <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