

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



Objektnummer: 287363

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * 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





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 Photos

Qualitätsiegel

Verkaufserfolg

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 | 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



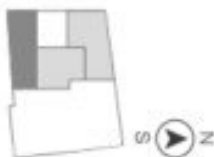
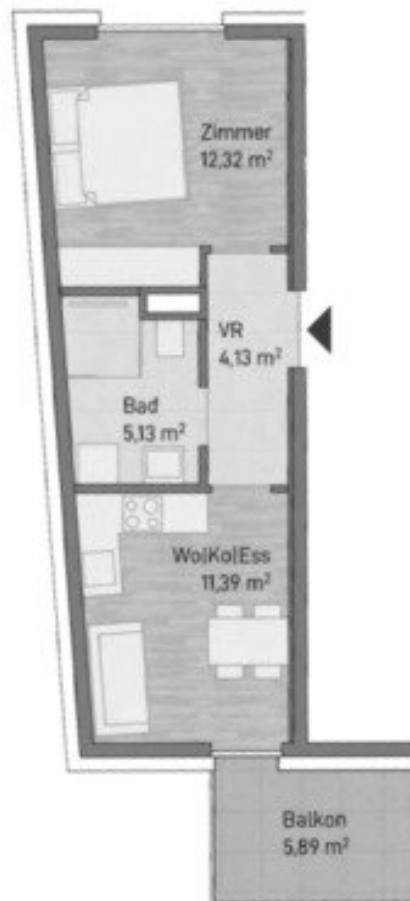
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 08
32,98 m²

HWB 30,9 kWh/m²a IGE 0,75

3. Obergeschoss

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





3. OBERGESCHOSS

TOP 08 - TOP 10



M173a

— Münzgrabenstraße —

Preisliste Wohnungen



1. Obergeschoss

TOP	Nutzfläche	Balkon	Terrasse	Preis AL	Preis EV
Top A02	32,98 m²	5,89 m²		€ 168 066,08	€ 189 080,00

2. Obergeschoss

TOP	Nutzfläche	Balkon	Terrasse	Preis AL	Preis EV
Top A05	32,98 m²	5,89 m²		€ 169 987,17	€ 191 241,00

3. Obergeschoss

TOP	Nutzfläche	Balkon	Terrasse	Preis AL	Preis EV
Top A08	32,98 m²	5,89 m²		€ 174 530,16	€ 196 352,00

Preisliste PV-Anlagen

Nummer	Fläche	Nettopreis
A	35 m²	€ 5 400,00

Folgende Nebenkosten fallen vom Gesamtkaufpreis, gemäß Kaufanbot, an:

Grunderwerbssteuer	3,50%
Grundbuchseintragungsgebühr	1,10%
Kaufvertragserrichtung	1,5% vom Preis EV zzgl. USt. und Barauslagen
Betreuungsgebühr	1% zzgl. USt.

Bei den oben angeführten Preisen handelt es sich um Fixpreise. Die Quadratmeter dienen als Richtwert. Änderungen von Grundrissen und Aussehen sind aufgrund von statischen oder technischen Änderungen möglich, für die Richtigkeit von Inhalt wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

05.06.2025



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 32,98m²
- 2 Zimmer
- 5,89m² Balkon
- Wohnen/Kochen/Essen auf 11,39m²
- Schlafzimmer mit 12,32m²
- Vorraum mit 4,13m²
- Bad/WC mit 5,13m², 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

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