

**SENSATIONELL! HERRLICHE ERSTBEZUGSWOHNUNG!
2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse in
Graz-Liebenau – kompakt, durchdacht & zukunftssicher!**



Objektnummer: 287619

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2026
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	242.400,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 1 TG-Platz zu € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter





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

Unsere Leistungen
im Überblick:

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätssiegel

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

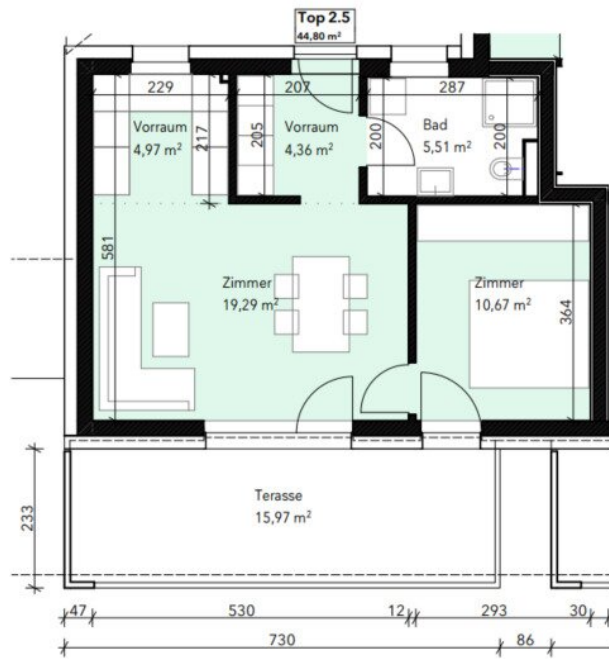
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

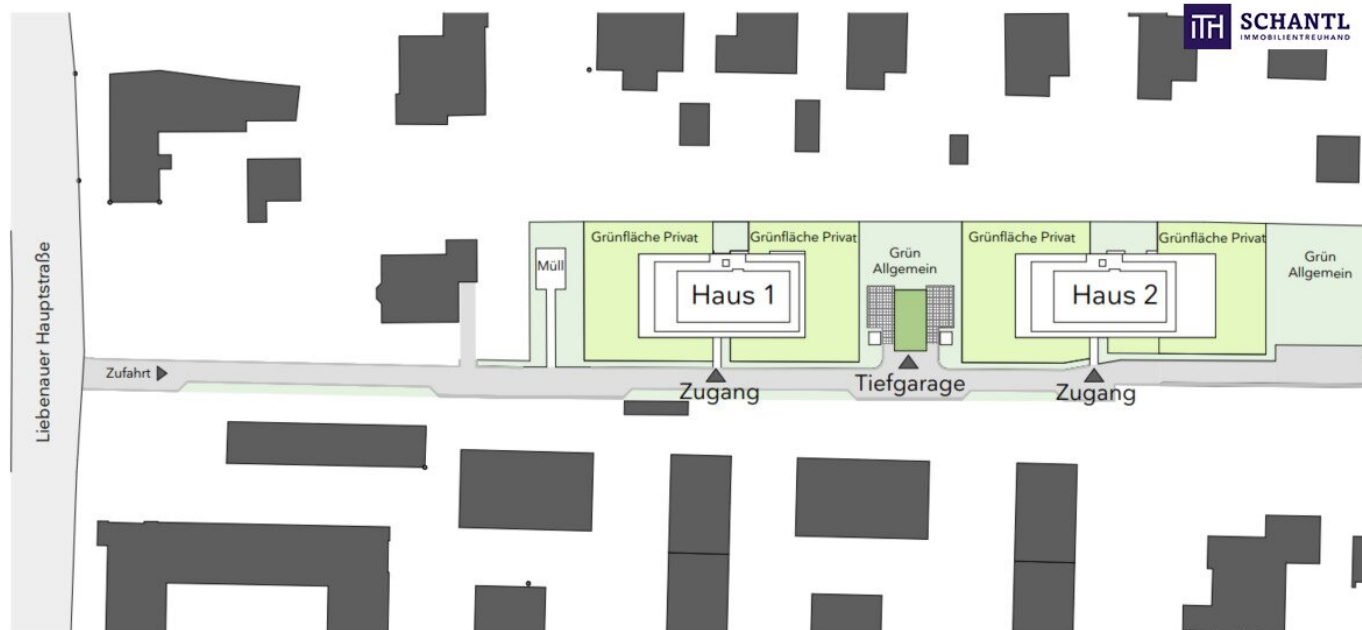
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

HAUS 1





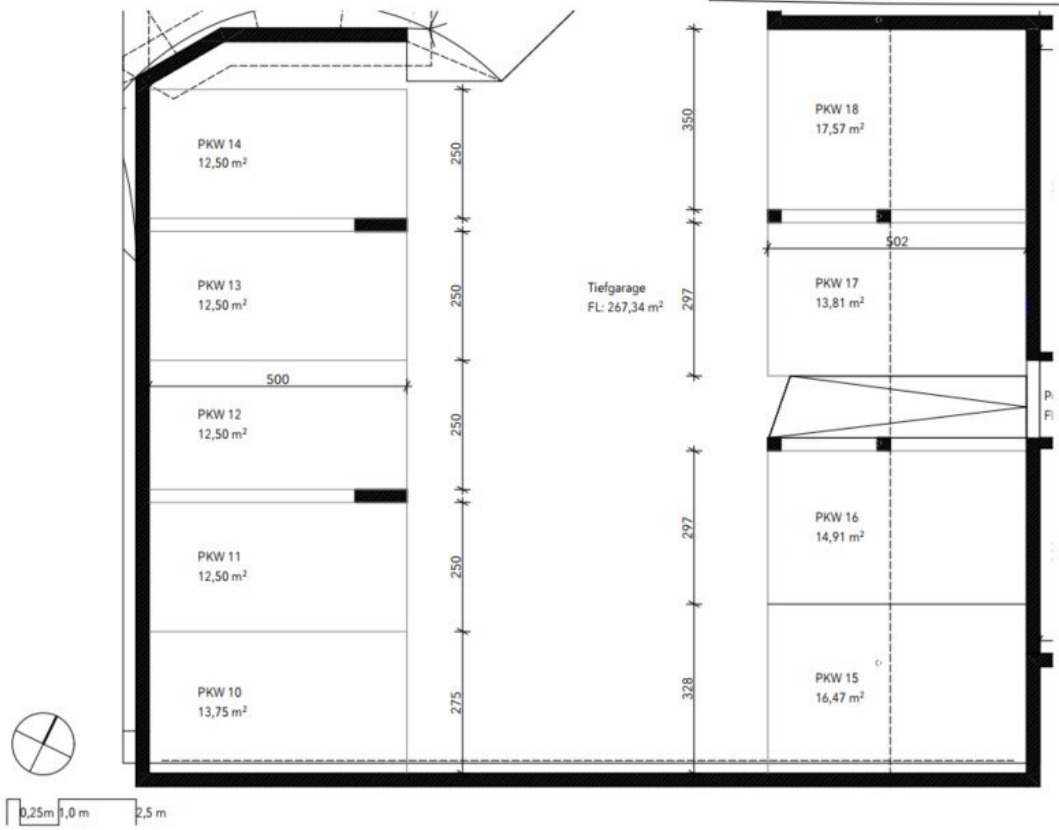




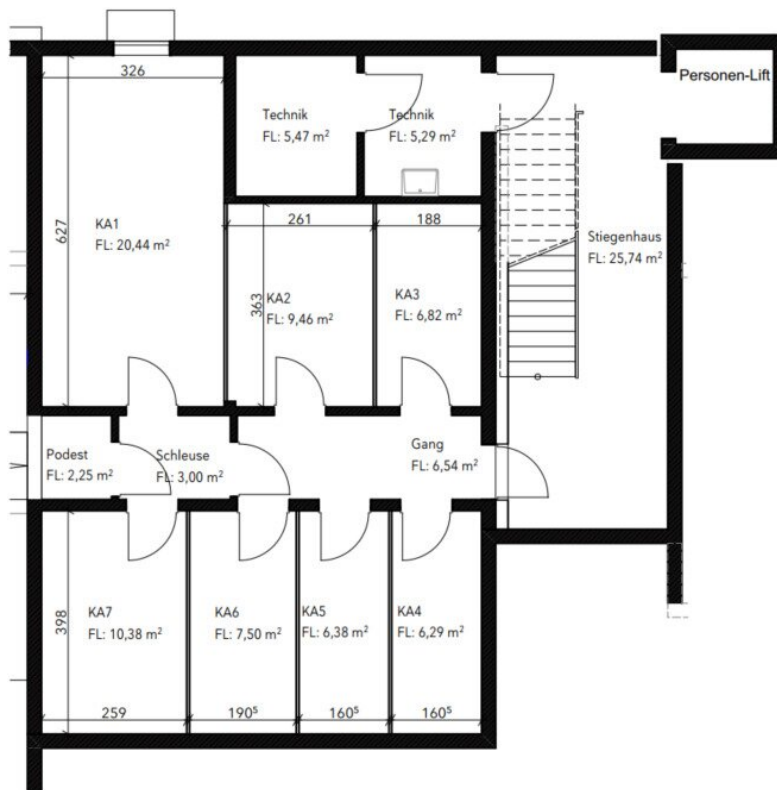




HAUS 1



HAUS 1





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



SCHANTL
IMMOBILIENREHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREHAND

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

Objektbeschreibung

SENSATIONELL! HERRLICHE ERSTBEZUGSWOHNUNG! 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse in Graz-Liebenau – kompakt, durchdacht & zukunftssicher!

Diese hochwertige Neubauwohnung im 1. Obergeschoss vereint moderne Architektur mit effizienter Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort. Perfekt für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage – in einer ruhigen Wohngegend von Graz-Liebenau mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur.

5 überzeugende Fakten:

- 44,80 m² optimal genutzte Wohnfläche mit 2 Zimmern
- Großzügige Terrasse mit 15,97 m² – sonnig & ideal für Outdoor-Momente
- Zeitgemäße Wohnraumaufteilung mit offenem Wohn-Ess-Kochbereich
- Praktisches Kellerabteil mit 6,4 m² für zusätzlichen Stauraum
- Energieeffizienter Neubau mit Photovoltaikanlage & niedrigen Betriebskosten

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: 4,36 m²
- Bad mit WC: 5,51 m²
- Wohnen–Essen–Kochen: 24,26 m²
- Schlafzimmer: 10,67 m²

10 Highlights für nachhaltige Wohnqualität:

- Barrierefreier Zugang & Aufzug direkt von der Tiefgarage ins 1. Obergeschoss
- Hochwertige 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster für lichtdurchflutete Räume

- Raffstores für effektiven Sonnen- & Sichtschutz
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehmes Raumklima
- Schlüsselfertige Ausführung mit edlen Materialien
- Zeitgemäßes Bad mit moderner Sanitärausstattung
- Großzügige Terrasse als erweiterter Wohnraum im Freien
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung mit optimaler Verkehrsanbindung
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung
- Attraktives Neubauprojekt mit nur 12 Einheiten – stilvoll, überschaubar & exklusiv

Baustart: spätestens April 2026

Fertigstellung & Übergabe: bis spätestens November 2027

Diese durchdachte 2-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort in kompakter Form – stilvoll, effizient & zukunftsorientiert. Ideal für Eigennutzer wie auch Anleger mit Blick auf Wertbeständigkeit.

Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Pläne und Renderings sind als Muster zu verstehen. Es wurden teilweise Beispielbilder verwendet. Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap