

**Ein wunderschöne helle Wohnung im einem feinen
kleinem Neubauprojekt mit einem W-Balkon lädt zum
Träumen und Genießen ein mit garantierter
Projektübergabe 2027!**



Objektnummer: 289266

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	439.712,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 5725475

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:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

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

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

Ihre Träume -
unser Fokus!

in Kooperation mit

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.

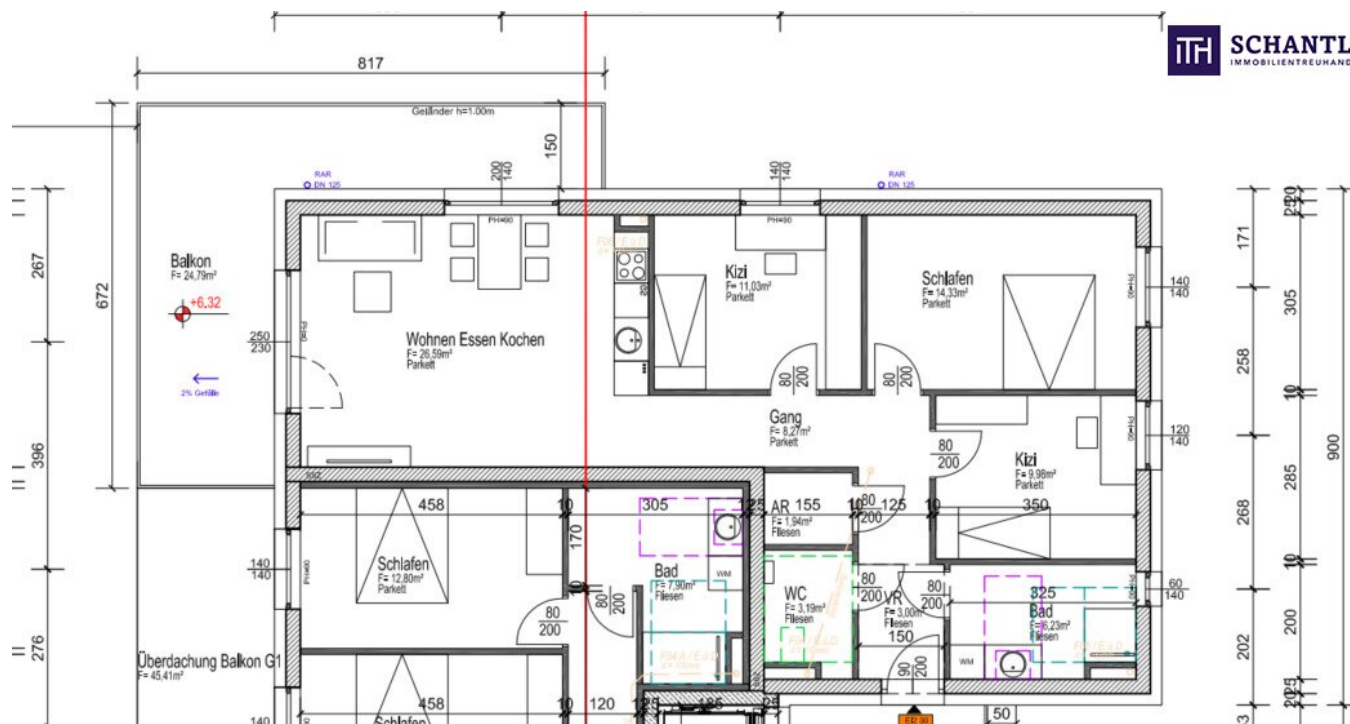
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

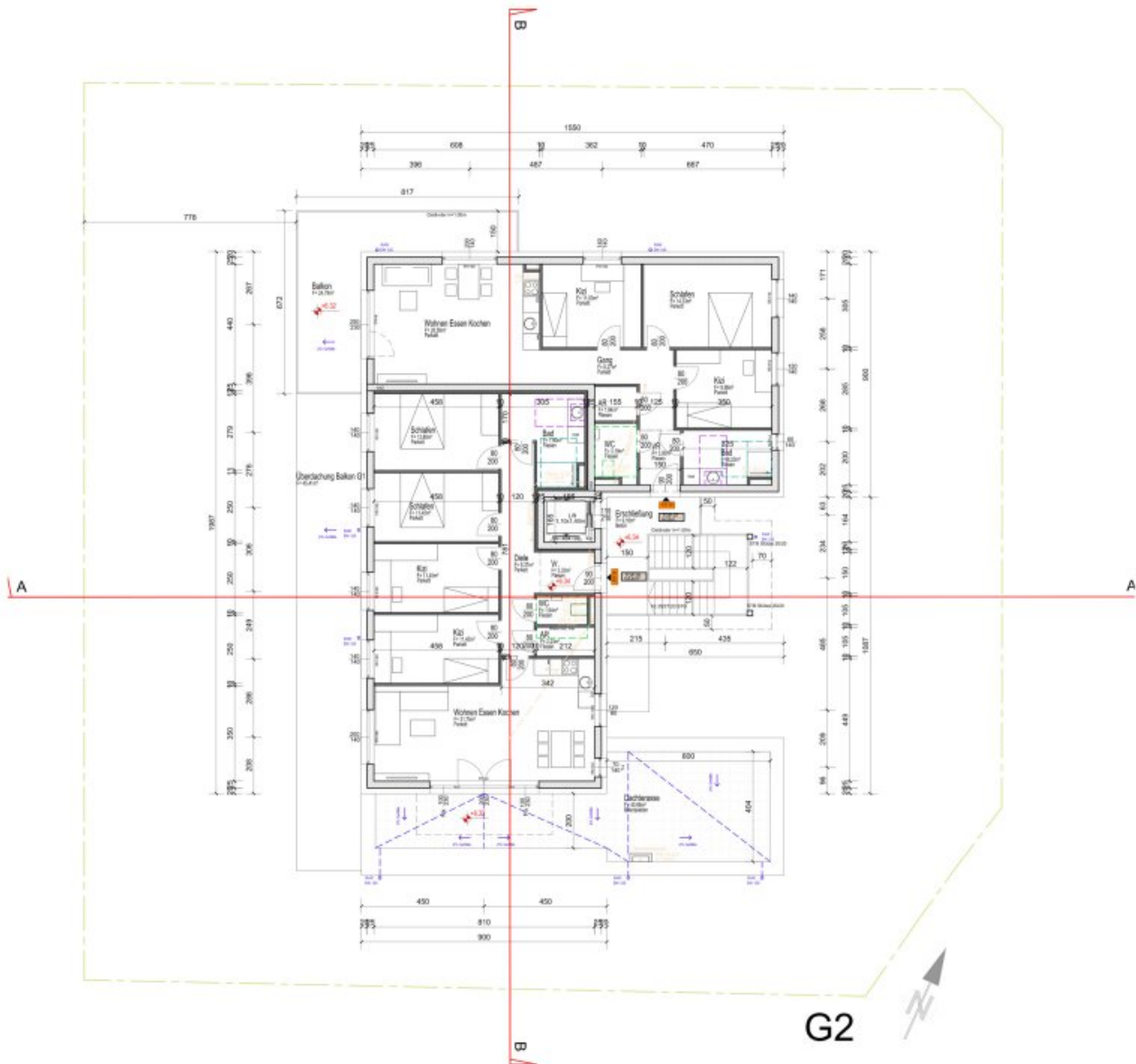
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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







Projekt Johann-Koller-Weg 11

Top		WFL m²	Zi- mmer	Terrasse m²	Garten m²	Balkon m²	Preis	Preis/m²	Status
Top 1	EG	31,91	1	13,9	111,84		€ 159 230,00	€ 4 990,00	
Top 1+5 Maisonette	EG/1.OG	83,42	4	13,9	111,84	21,82	€ 416 265,80	€ 4 990,00	
Top 2	EG	90,88	4	22,49	231,34				VERKAUFT
Top 3	1	72,82	4			23,26	€ 363 371,00	€ 4 990,00	
Top 4	1	47,84	2			14,9	€ 238 721,00	€ 4 990,00	
Top 5	1	45,08	2			17,28	€ 224 949,00	€ 4 990,00	
Top 6	1	65,69	3			11,27	€ 327 793,00	€ 4 990,00	
Top 5+6	1	113,17	5			28,54	€ 564 718,30	€ 4 990,00	
Top 7	2	84,56	4			24,79	€ 439 712,00	€ 5 200,00	
Top 8	2	103,67	5	45			€ 570 185,00	€ 5 500,00	
Top 7+8	2	188,23	7	45		24,79	€ 999 000,00	€ 5 307,34	
Parkplatz							€ 17 500,00		

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



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



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

Ein wunderschöne helle Wohnung im einem feinen kleinem Neubauprojekt mit einem W-Balkon lädt zum Träumen und Genießen ein mit garantierter Projektübergabe 2027!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum, sondern auch einen wunderschönen West-Balkon, der zu entspannten Abendstunden in der Sonne einlädt. Das perfekte Zuhause für all jene, die hohe Lebensqualität und eine Top-Lage schätzen.

Details zur Top 7 im 2. Obergeschoss:

- Wohnfläche (WNF): 84,56m²
- West-Balkon: 24,79m² ideal für sonnige Abendstunden
- 4 Zimmer: Hier können Sie nach Belieben umbauen und kombinieren
- Wohn-/Essbereich: Mit 26,59m²
- Schlafzimmer: 14,33m² (zweites Schlafzimmer 12,80m² und ein Kinderzimmer mit 11,03m²)
- Gang: Mit 8,27m²
- Badezimmer: 6,23m², mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- WC: 3,19m² mit Handwaschbecken
- Abstellraum: Mit 1,94m²

- Keller-Ersatzraum: 1,4 m²
- Parkplatz: 14 m², inklusive Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge
- es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!

Kaufpreis:

- Wohnung (Top 7): brutto € 439.712,00
- Parkplatz: € 17.500,00 brutto (Parkmöglichkeit auch in der Sackstraße vorhanden)
- provisionsfrei für den Käufer

HIGHLIGHTS:

- **Lichtdurchflutete Räume:** Durch die große Fensterfronten genießen Sie tagsüber viel natürliches Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- **Moderne Architektur:** Der Neubau überzeugt mit einer klaren, modernen Gestaltung und hochwertigen Materialien, die für langfristigen Wohnkomfort sorgen.
- **Energieeffizienz:** Durch die ausgezeichnete Bauweise und die neuesten Standards in der Energietechnik profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und einer hohen Nachhaltigkeit.
- **Perfekte Raumaufteilung:** Die 4 Zimmer bieten sowohl Platz für eine Familie als auch für Paare, die flexiblen Raum benötigen – sei es für Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

- Privater West-Balkon: Genießen Sie Ihre Feierabende auf dem 24,79 m² großen Balkon mit wunderschönem Blick – der ideale Ort für ein Abendessen im Freien oder zum Entspannen bei Sonnenuntergang.
- Hochwertige Ausstattung: Das Badezimmer bietet moderne Sanitäreinrichtungen, eine große Dusche sowie ein Fenster für natürliche Belüftung. Auch das separate WC mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort.
- Parkmöglichkeiten: Neben dem privaten Parkplatz mit Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge können Sie auch bequem Ihr Auto in der Sackstraße parken.
- Abstellraum und Keller-Ersatzraum: Praktische Stauraumlösungen für Ihre täglichen Bedürfnisse und zusätzlichen Platz für Vorräte oder saisonale Dinge.
- Top Lage: Ruhige und doch zentrale Lage im beliebten Grazer Stadtbezirk 8041, der Ihnen sowohl Ruhe als auch exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote bietet.
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Passen Sie Ihre Wohnung nach Ihren eigenen Wünschen an – durch die flexible Raumaufteilung können Sie verschiedene Kombinationen und Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

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 in Kooperation mit 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