

**RUHELAGE in LIEBENAU - IDEAL für SINGLES und  
NATURLIEBHABER - Garantierte Fertigstellung JUNI 2027  
- PROVISIONSFREI!!!**



**Objektnummer: 289834**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg 11
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,84 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	238.721,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Jacqueline Fellner, MBA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH







Ihre Träume -  
unser Fokus!

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENREHANDLUNG



in  
Kooperation  
mit

**SFI FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSSTEUERUNG

## 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)

**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

FOLGEN SIE UNS AUF





**WWW.SCHANTL-ITH.AT**



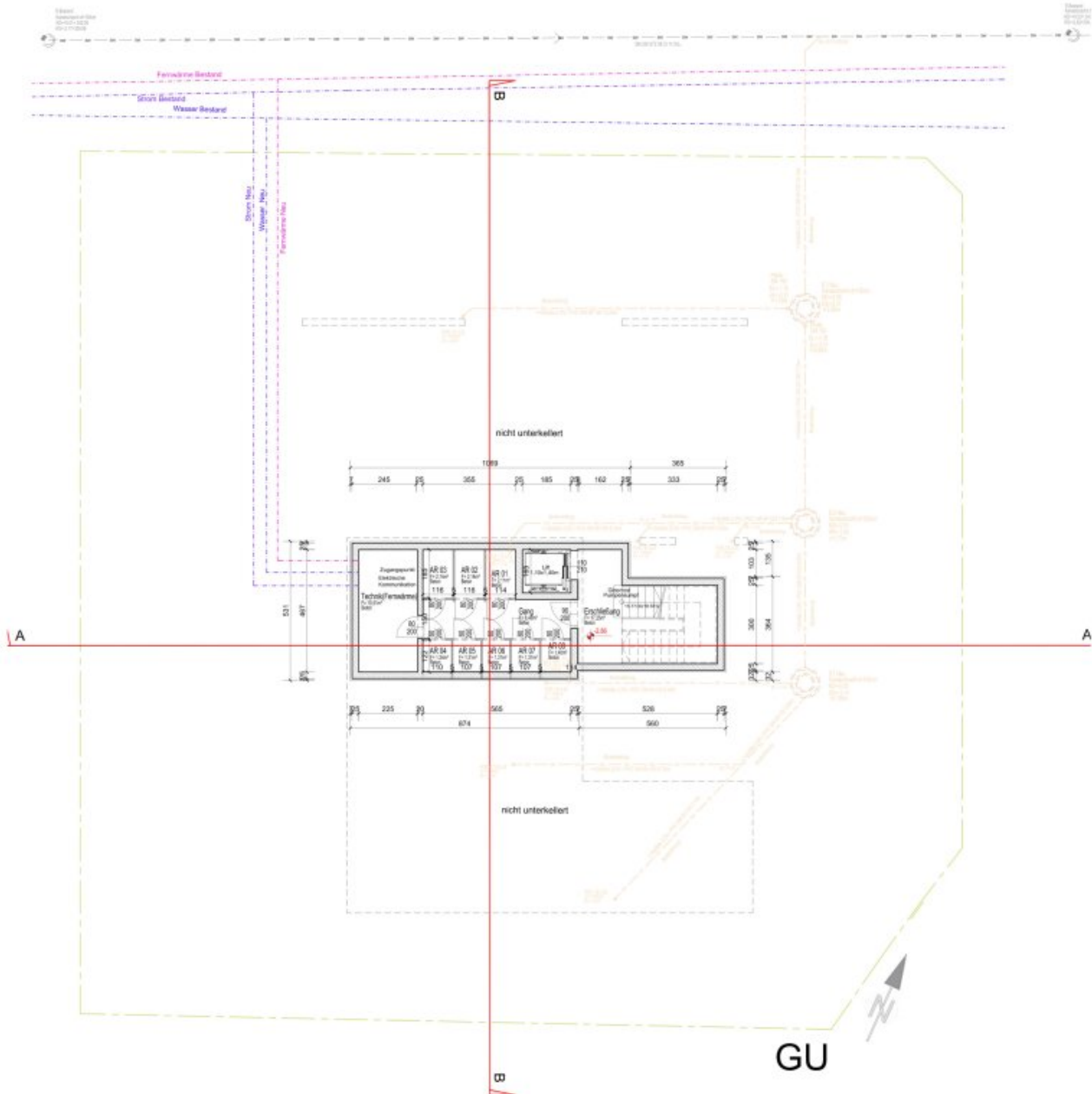












Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](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

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



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**

## Objektbeschreibung

### **RUHELAGE in LIEBENAU - IDEAL für SINGLES und NATURLIEBHABER - Garantierte Fertigstellung JUNI 2027 - PROVISIONSFREI!!!**

Exklusives Neubauprojekt mit nur 8 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau!

Renommierter Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann!

**Weitere Wohnungsgrößen verfügbar - siehe Projekt Folder!**

#### **Johann-Koller-Weg 11, 8041 Graz-Liebenau - TOP 4 - 1.OG**

- WNF von 47,84m<sup>2</sup>
- Balkon 14,90m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- 2 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 17,84m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit 13,25m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,49m<sup>2</sup>
- Diele 4,96m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 2,92m<sup>2</sup>

- Badezimmer 5,44m<sup>2</sup> mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit Handwaschbecken 1,94m<sup>2</sup>
- Keller-Ersatzraum mit 1,34m<sup>2</sup>
- Parkplatz mit 14,00m<sup>2</sup> und Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge

## **HIGHLIGHTS**

- **PROJEKT-FERTIGSTELLUNG JUNI 2027!!!**
- **PROVISIONSFREI für den Käufer**
- **SPEZIALPREIS für FRÜHKÄUFER! (nur für die ersten 4 verkauften Einheiten)**
- **traumhaft großer Balkon**
- **Süd-West Ausrichtung**
- **Neubau - ERSTBEZUG - schlüsselfertig**
- **Veränderungen und individuelles MITGESTALTEN (bis zum endgültigen Start des Innenausbaues) möglich**
- **TOP Ausstattung**
- **wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage**
- **Sackgasse**



- **TOP Verkehrsanbindung und Infrastruktur**
- **exzellente - Baumeisterqualität**

**WOHNUNG brutto: € 238.721,00**

**Parkplätze brutto: € 17.500,00**

## **KAUFNEBENKOSTEN**

- **PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER**
- **3,5 % Grunderwerbsteuer\***
- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr\***

\* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis inkl. Kosten für Vertragserrichtung, Beglaubigung und Treuhandschaft

**Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung der Lage und 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 <175m

Apotheke <425m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <3.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <225m

Universität <2.375m

Höhere Schule <3.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <600m

Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <575m

Autobahnanschluss <1.325m

Bahnhof <450m

Flughafen <5.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap