

**HAUSGEFÜHL - 4 Zimmer MAISONETTE - GARTEN -  
TERRASSE - BALKON - Garantierte Fertigstellung JUNI  
2027 - PROVISIONSFREI!!!**



**Objektnummer: 289832**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	111,84 m <sup>2</sup>
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	416.265,80 €

### Infos zu Preis:

Kaufpreis ist brutto zzgl. Parkplatz € 17.500,00 brutto

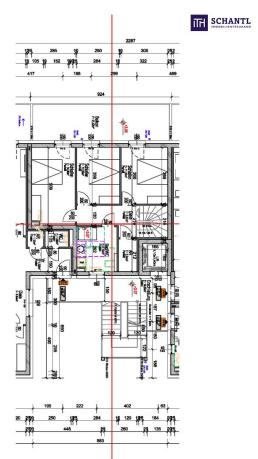
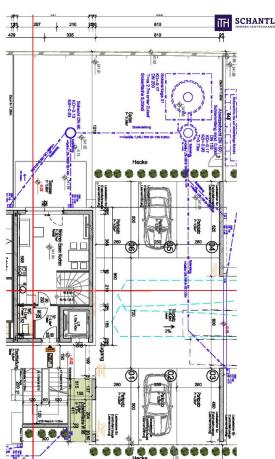
### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner







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)

in  
Kooperation mit

### 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- / Gesundheitsvers.
- 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

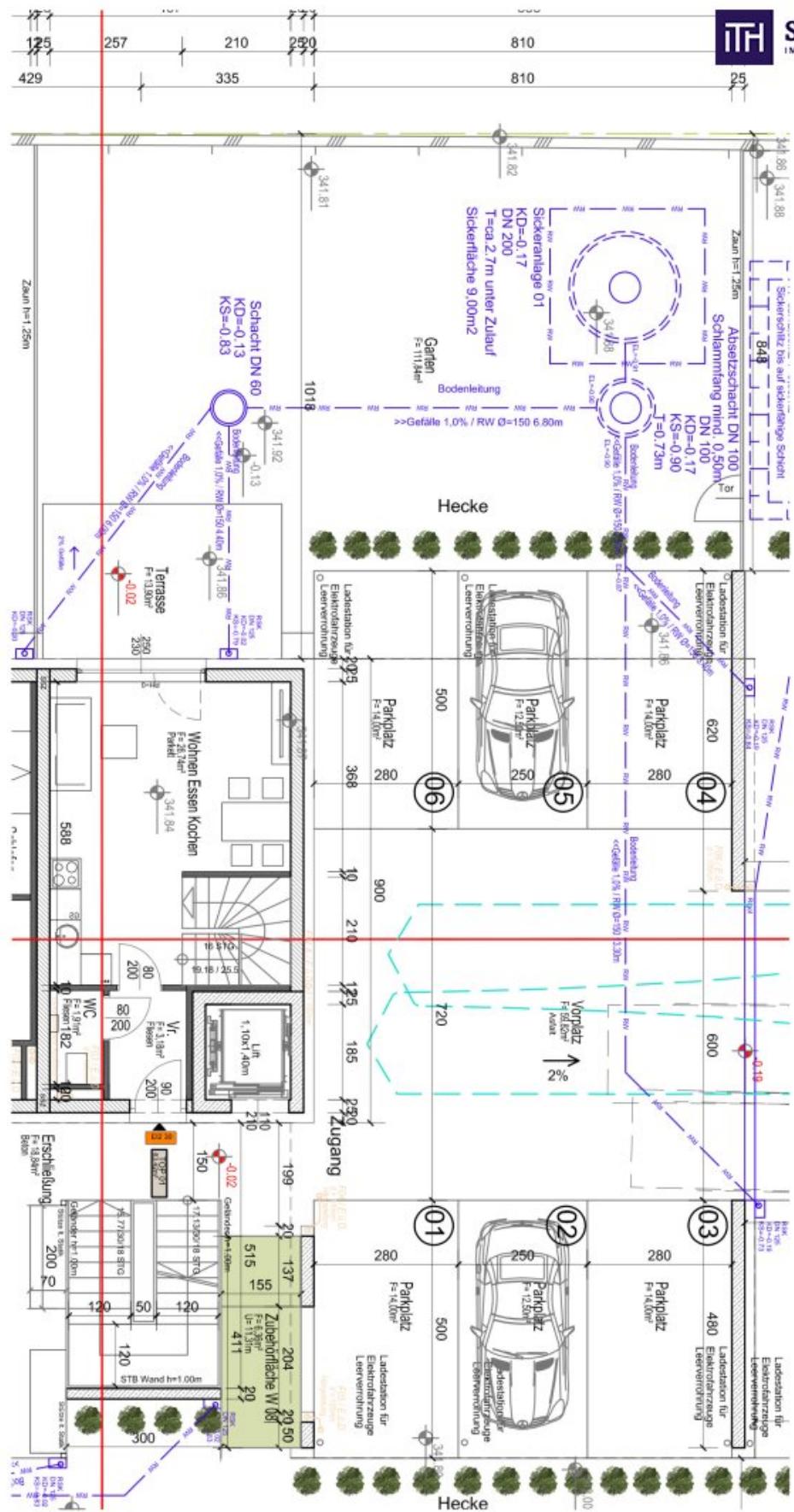
**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:**

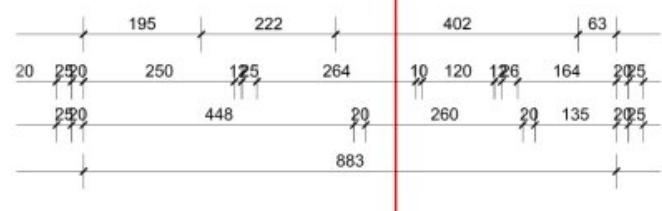
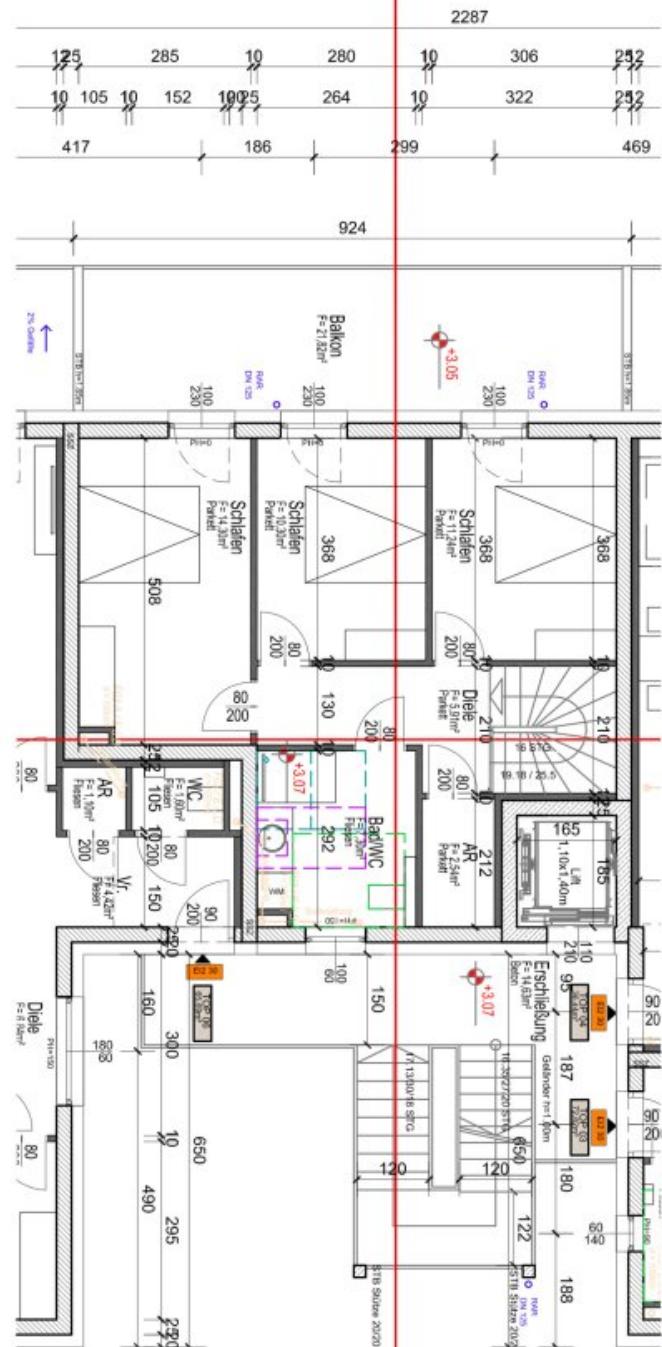
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: office@schantl-ith.at

**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  
Infrastrukturbewertung  
Qualitätsseiegel  
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF [Facebook](#) [Instagram](#) [LinkedIn](#) [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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Find My Home.at**  
QUALITÄT<sup>3</sup> MAKLER

Qualitätssiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und Häuserservideos

Home Staging

Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](#)

## **Objektbeschreibung**

# **HAUSGEFÜHL - 4 Zimmer MAISONETTE - GARTEN - TERRASSE - BALKON - Garantierte Fertigstellung JUNI 2027 - PROVISIONSFREI!!!**

Exklusives Neubauprojekt mit max. 8 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau!

Renommierte 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 1 - Maisonette EG/1.OG**

- WNF von 83,42m<sup>2</sup>
- Terrasse mindestens 13,90m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- Garten 111,84m<sup>2</sup>
- Balkon 21,82m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Wohnen/Essen/Kochen auf 26,74m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer mit 14,30m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer mit 10,30m<sup>2</sup>

- 3 Schlafzimmer mit 11,24m<sup>2</sup>
- Abstellraum 2,54m<sup>2</sup>
- Diele 5,91m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 3,18m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit FENSTER, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss 7,30m<sup>2</sup>,
- WC mit Handwaschbecken 1,91m<sup>2</sup>
- Keller-Ersatzraum mit 2-3m<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)
- **einmalige TERRASSE** mit großem **PRIVATGARTEN** ideal für Familien
- **Süd-West Ausrichtung**
- **Neubau - ERSTBEZUG - schlüsselfertig**

- Veränderungen und individuelles MITGESTALTEN (bis zum endgültigen Start des Innenausbaues) möglich
- TOP Ausstattung
- Photovoltaikanlage
- wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage
- Sackgasse
- TOP Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- exzellente - Baumeisterqualität

**WOHNUNG brutto: € 416.265,80**

**Parkplatz 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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap