

SPITZE! EIN TRAUMHAFTES PENTHOUSE! EINE GRÜNE OASE! Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Zuhause – exklusive Gartenwohnung in Graz-Liebenau! Für Schnellentschlossene: Jetzt Küchengutschein im Wert von € 2.000,- sichern – gültig bis 10.10.2025!



**ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND**

Objektnummer: 290179

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2026
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	271,26 m ²
Keller:	7,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	454.900,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 1 TG-Platz um € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner







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

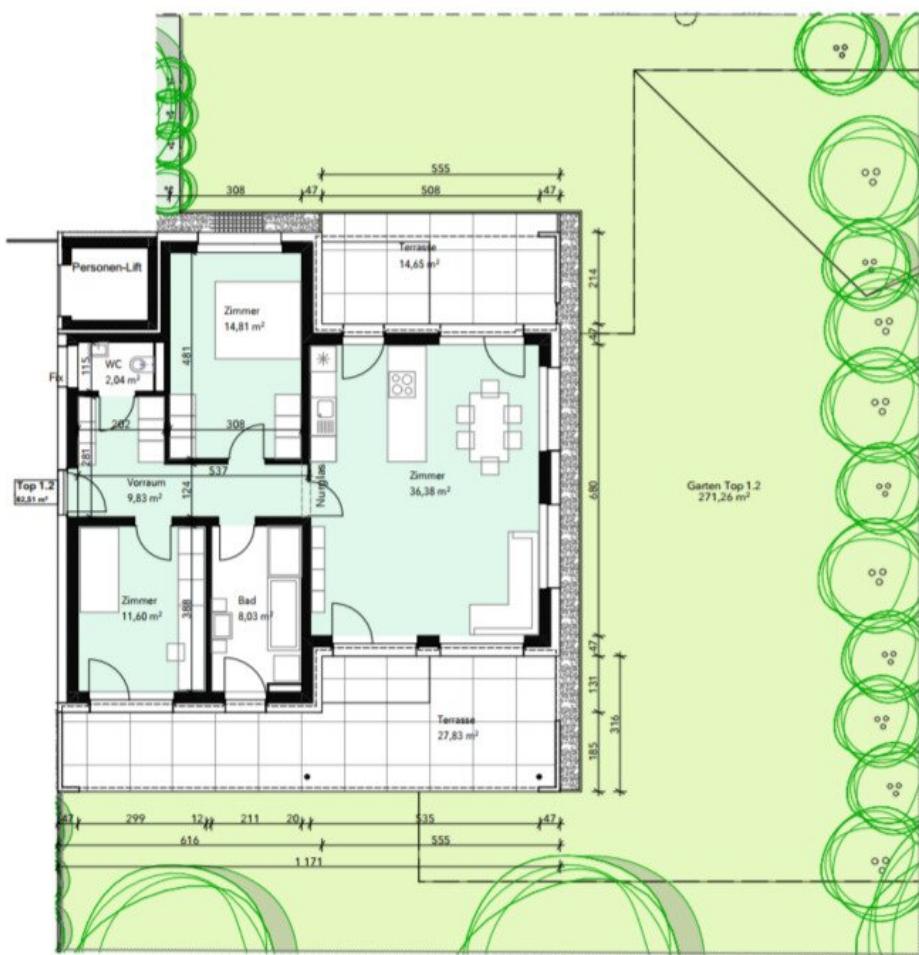
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
M: office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
M: office@schantl-ith.at

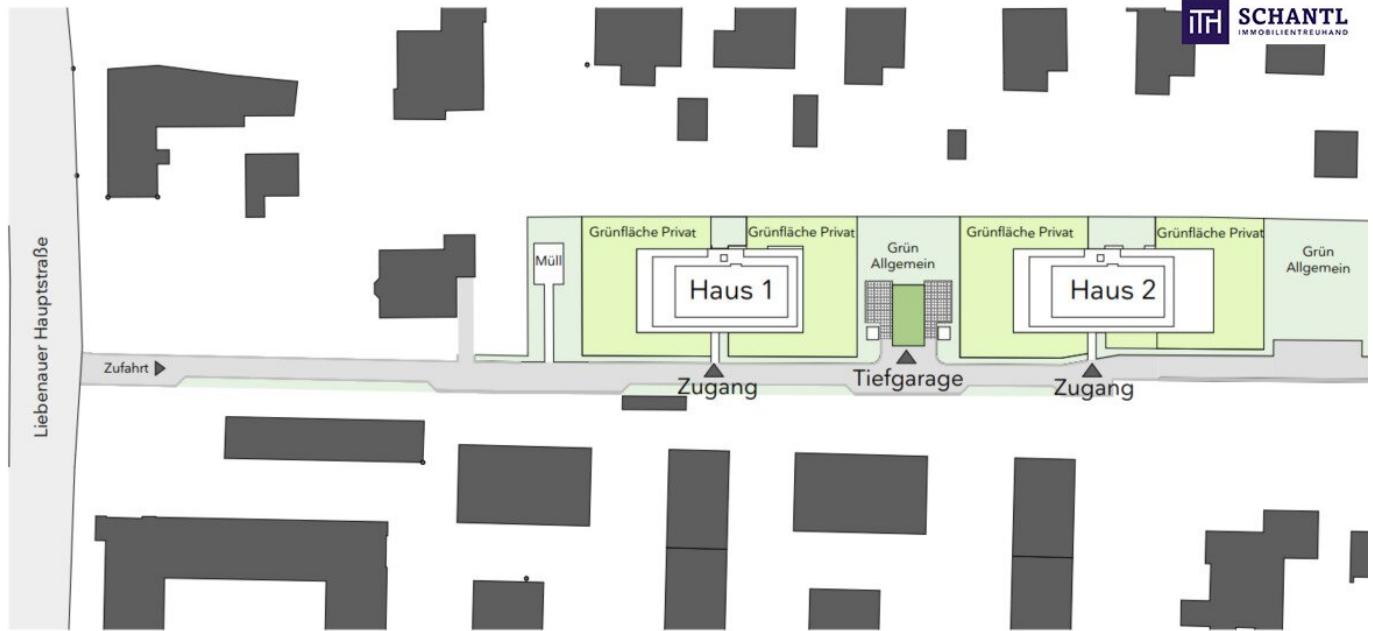
3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbewertung
Qualitätssiegel
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF [Facebook](#) [Instagram](#) [LinkedIn](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](#)

The graphic features a central image of a smiling couple taking a selfie with a smartphone. Around them are various circular icons representing different services: 3D Grundriss (3D floor plan), 35 Plattformen (35 platforms), Social Media, Home Staging, Wohnungs- und Häuservideos (apartment and house videos), Infrastrukturbewertung (infrastructure assessment), Qualitätssiegel (quality seal), and Top Fotos (top photos). The Schantl Immobilientreuhand logo is at the top right, and contact information for the Vienna and Graz offices is provided on the left.



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

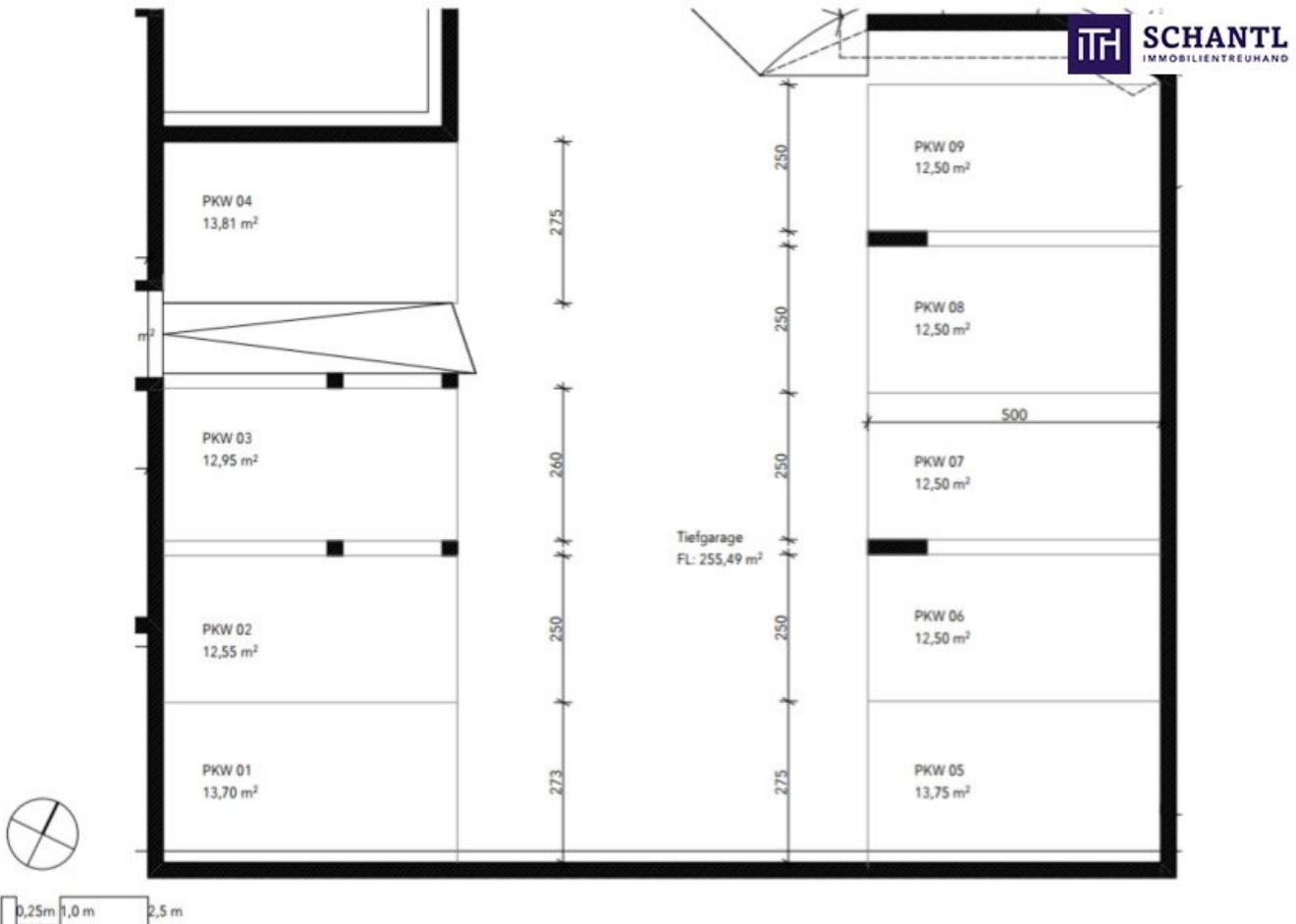


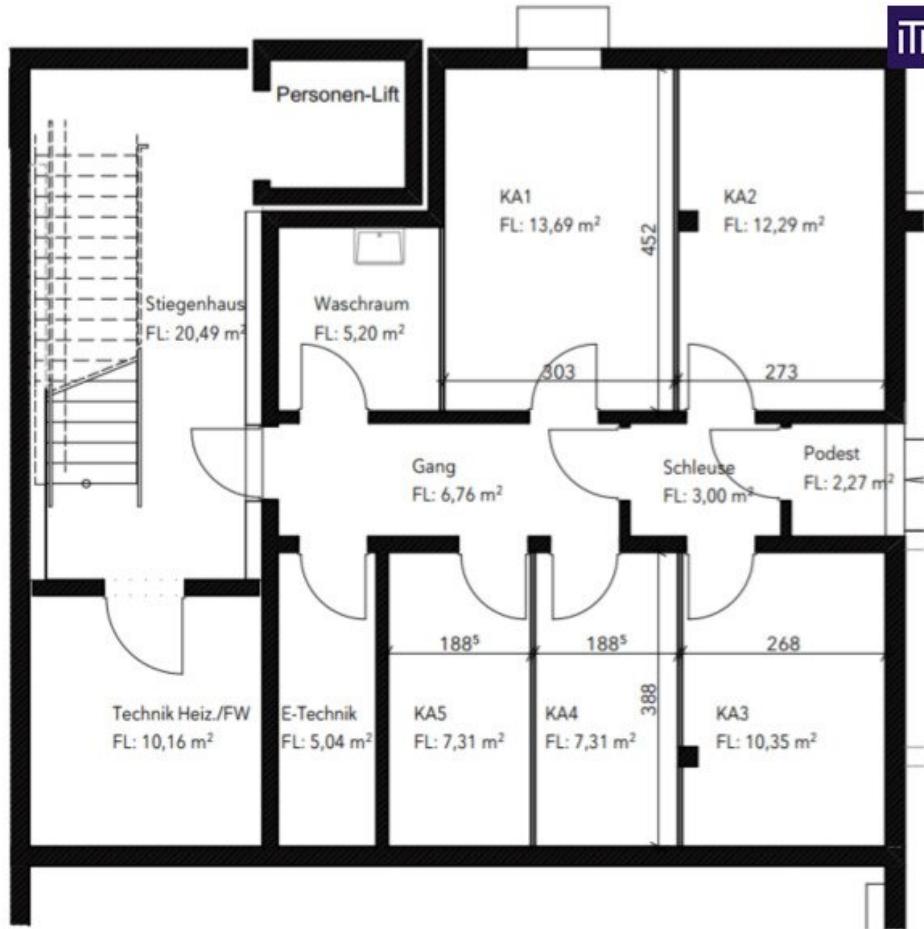














Ihre Träume -
unser Fokus!

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

Objektbeschreibung

SPITZE! EIN TRAUMHAFTES PENTHOUSE! EINE GRÜNE OASE! Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Zuhause – exklusive Gartenwohnung in Graz-Liebenau! Für Schnellentschlossene: Jetzt Küchengutschein im Wert von € 3.000,-- sichern - gültig bis 12.12.2025!

Diese hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung ist ein wahres Refugium für alle, die Naturverbundenheit mit modernem Wohnkomfort vereinen möchten. Eingebettet in eine kleine, exklusive Wohnanlage mit nur 12 Einheiten, bietet diese Wohnung ein großzügiges Raumgefühl sowie einen beeindruckenden Gartenbereich zur alleinigen Nutzung – ein echtes Highlight am Grazer Wohnungsmarkt.

5 überzeugende Fakten:

- **82,69 m²** perfekt geschnittene Wohnfläche
- **Zwei Terrassen** mit insgesamt über 42 m² Fläche
- **Privater Garten** mit ca. 271 m² – seltenes Highlight in dieser Lage
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit über 36 m² für Wohnen, Essen & Kochen
- **Ruhige Lage** in einem energieeffizienten Neubauprojekt mit moderner Architektur

10 Highlights, die begeistern:

- **Großzügiger Garten** – ideal für Familien, Hobbygärtner oder Haustierfreunde
- **Zwei separate Terrassen** – sonnige Plätze für jede Tageszeit
- **Direkter Zugang ins Freie** von mehreren Räumen
- **Eleganter, offener Wohnbereich** mit hochwertiger Küchenanschlussmöglichkeit
- **Zwei gut geschnittene Schlafzimmer** – vielseitig nutzbar
- **Stilvolles Bad** mit moderner Ausstattung und hochwertiger Verfliesung

- **Separate Toilette** für zusätzlichen Komfort
- **Barrierefreier Zugang** durch Lift und niveaugleiche Wege
- **Fußbodenheizung**, 3-fach-verglaste Fenster und Raffstores sorgen für angenehmes Raumklima
- **Energieeffizienz trifft Design:** Photovoltaik, Tiefgarage, Kellerabteil & niedrige Betriebskosten

Das Projekt wird als schlüsselfertiger Neubau bis voraussichtlich November 2027 übergeben. Bereits heute bietet es die seltene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen – ob als Eigenheim oder Investment.

Erleben Sie exklusives Wohnen mit Gartenflair – diese Wohnung ist ein seltenes Fundstück mit Wohlfühlgarantie.

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 Beispieldbilder 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