

**Ein Penthouse zum Träumen und Genießen mit 5 Zimmer
und großer Außenfläche - in einem der schönsten
Wohnbezirke von Graz - FERTIGSTELLUNG JUNI 2027 -
PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 290908

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,67 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	570.185,00 €
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





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

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätssiegel

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!

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SFI FINANCIAL INVEST
IMMOBILIENTREUHAND

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
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

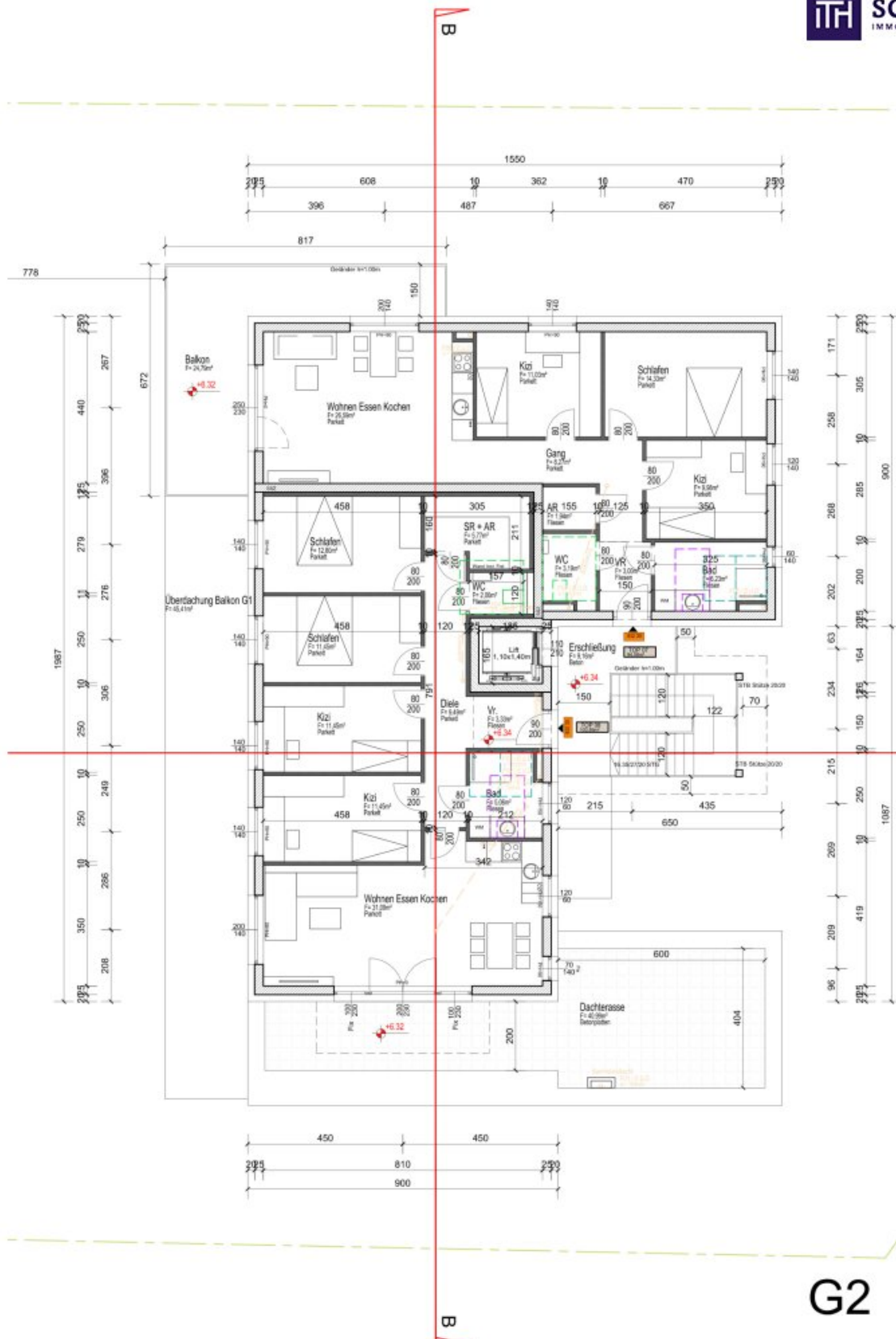
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- 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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht

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
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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 Penthouse zum Träumen und Genießen mit 5 Zimmer und großer Außenfläche - in einem der schönsten Wohnbezirke von Graz - FERTIGSTELLUNG JUNI 2027 - PROVISIONSFREI

Dieses beeindruckende Penthouse in einer der besten Wohngegenden von Graz bietet auf 103,67 m² Wohnfläche und einer großzügigen Terrasse mit 45 m², Süd/Ostausrichtung, alles, was man sich für gehobenes Wohnen wünscht. Hier genießen Sie nicht nur absolute Ruhe, sondern auch exzellente Verkehrsanbindungen sowie eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Das Neubauprojekt besticht durch erstklassige Baumeisterqualität und ermöglicht es den Käufern, noch bei der Gestaltung der Wohnung mitzuentcheiden. Diese flexible Wohnraumgestaltung, zusammen mit der Möglichkeit, die Aufteilung zu verändern, bietet zahlreiche Optionen für unterschiedliche Lebensstile.

Details zur Top 8 im 2. Obergeschoss:

- Wohnfläche mit 103,67 m²
- Terrasse mit 45 m², ideal für sonnige Stunden
- 5 Zimmer, hier können Sie nach Belieben Ihre eigene Ideen bei der Innengestaltung einbringen
- Wohn-/Essbereich mit 31,75 m², erweiterbar auf 43,2 m²
- Schlafzimmer mit 12,8 m² (zweites Schlafzimmer 11,45 m², auch kombinierbar auf 24,25 m²)
- Kinderzimmer, zwei Zimmer je 11,45 m², auch zu einem großen Raum zusammenlegbar
- Badezimmer mit Fenster 7,9 m², Dusche und Waschmaschinenanschluss

- WC mit 1,94 m² und Handwaschbecken
- Abstellraum mit 2,23 m²
- Keller-Ersatzraum mit 1,4 m²
- Carport mit 14 m², inklusive Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge
- es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!
- wir könnten WC und Abstellraum zusammenlegen, noch vergrößern und dort ein Fenster machen und das als Bad verwenden, WC und AR dann dort, wo jetzt Bad ist.
- zweite Möglichkeit im obersten Geschloß, ein Dachfenster mit elektrischem Öffner

Kaufpreis:

- Wohnung (Top 8): € 570.185,00 brutto
- Parkplatz: € 17.500,00 brutto (Parkmöglichkeit auch in der Sackstraße vorhanden)

HIGHLIGHTS:

- **PROJEKT FERTIGSTELLUNG JUNI 2027!!!!**
- **SENSATIONS PREIS € 5.500,00 / m² (nur für die ersten 4 verkauften Einheiten)**
- **provisionsfrei für den Käufer**

- top Lage in einem der beliebtesten Wohnbezirke von Graz
- exzellente Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Flexibilität bei der Raumgestaltung
- hohe Baumeisterqualität
- weitere Wohnungen siehe Preisliste stehen noch zur Verfügung.

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 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