# Belagsfertige MAISONETTE - individuell selbst fertigstellen! GARTEN - TERRASSE - BALKON - Garantierte Fertigstellung JUNI 2027 - PROVISIONSFREI!!!



Objektnummer: 290938

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:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:83,42 m²

Zimmer:4Bäder:1WC:2Balkone:1Terrassen:1Stellplätze: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:**399.900,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis ist brutto belagsfertig zzgl. Parkplatz € 17.500,00 brutto

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

# **Ihr Ansprechpartner**

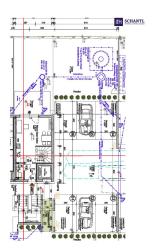




















### Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



- Immobilien inkl.

- Immobilien inkl.
   Immobilienbewertung
   Immobilienbeteiligungen
   Vorsorgewohnung
   Investmentfonds
   Bauherrenmodelle
   Unternehmensbeteiligungen
   Edwast-lie
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- VERSICHERUNGEN
  Schützen Sie, was Ihnen wichtig

- Kreditversicherungen
   Eigenheim & Haushalt
   Betriebsunterbrechung
   Kranken- / Gesundenvers.
   Unfallwersicherungen
   Sachversicherungen inkl. KFZ
   Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- versicherungen

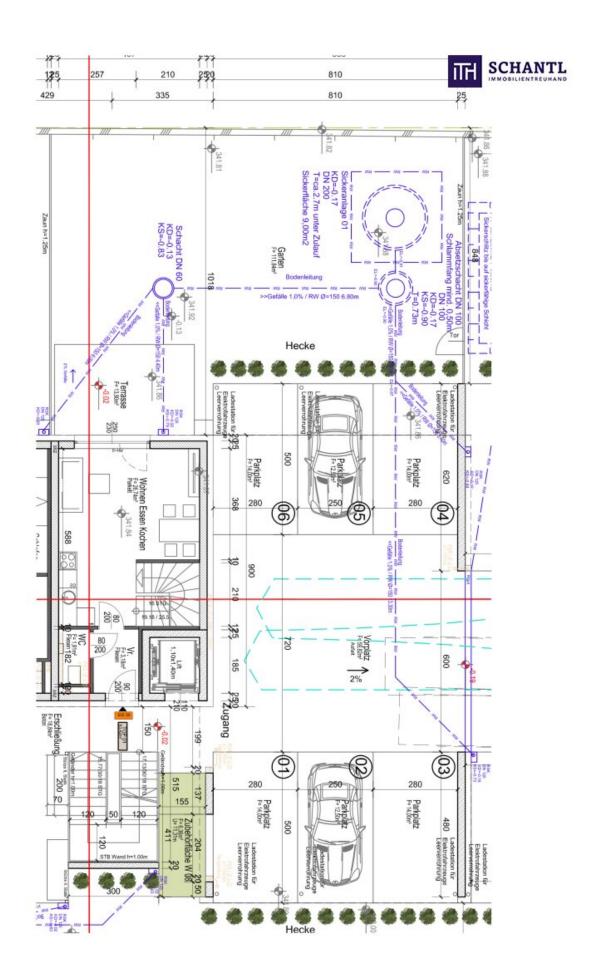
   Berufsunfähigkeitsvers.
   uvm.
- FINANZIERUNG

  Ihre Pläne, unsere Lösunge

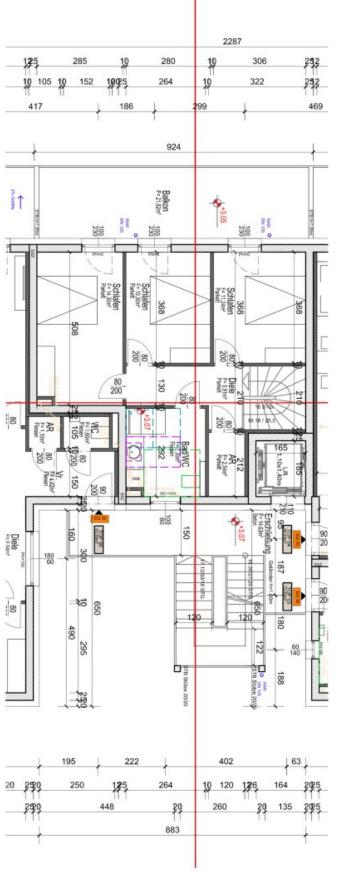
- Förderungsberatung
   Klassische Finanzierungen
   Kombinierte Kreditangebote
   (min. Geldwert max. Sachwert)
   Leasing Kfz & Mobilien
   (Geräte, Einrichtungen, etc.)
   Immobilienleasing
   Privatfinanzierungen
   Umschuldungen

- - uvm.























# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.







- 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**

# **Belagsfertige MAISONETTE - individuell selbst** fertigstellen!

### **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 13,90m² in SW-Ausrichtung
- Garten 111,84m²
- Balkon 21,82m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Wohnen/Essen/Kochen auf 26,74m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer mit 14,30m²

• 2 Schlafzimmer mit 10,30m² • 3 Schlafzimmer mit 11,24m² Abstellraum 2,54m² • Diele 5,91m<sup>2</sup> • Vorraum mit 3,18m<sup>2</sup> • Badezimmer 7,30m², • WC 1,91m<sup>2</sup> • Keller-Ersatzraum mit 2-3m<sup>2</sup> • Parkplatz mit 14,00m² und Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge **HIGHLIGHTS**  PROJEKT-FERTIGSTELLUNG JUNI 2027!!! • PROVISONSFREI 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
- BELAGSFERTIG\*
- Veränderungen und individuelles MITGESTALTEN (bis zum endgültigen Start des Innenausbaues) möglich
- Photovoltaikanlage
- wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage
- Sackgasse
- TOP Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- exzellente Baumeisterqualität

\*Ohne: Innentüren, Parkett, Fliesen, Mal/Spachtelarbeiten, Sanitärgegenstände/Armaturen/Duschwand

**WOHNUNG** brutto: € 399.000,00

Parkplatz brutto: € 17.500,00

### **KAUFNEBENKOSTEN**

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

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr\*

#### 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 <250m Apotheke <500m Klinik <3.750m Krankenhaus <3.250m

<sup>\*</sup> Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis inkl. Kosten für Vertragserrichtung, Beglaubigung und Treuhandschaft

### 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