

**Klein, fein, zentral!!! 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon im
Herzen von Graz-Jakomini - PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 291683

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,46 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	182.816,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO!

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 5725475

Gerne stehe ich
Verfügung.



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    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

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





3. OBERGESCHOSS

TOP 08 - TOP 10



M173a

— Münzgrabenstraße —

Objektbeschreibung

Klein, fein, zentral!!! 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Graz-Jakomini - PROVISIONSFREI

In Liebenau entsteht ein kleines feines Neubauprojekt mit nur 10 Wohneinheiten und 4 Stockwerken. Der Baubeginn ist für 2024 geplant und die Fertigstellung für 2026. Das Neubauprojekt wird in hoher Baumeister-Qualität in Massiv-Bauweise errichtet. „**Ihr perfektes Zuhause oder Ihre clevere Investition – mitten in Graz-Jakomini!**“

Im exklusiven Neubauprojekt in Liebenau erwartet Sie eine kompakte, moderne 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, die höchsten Wohnkomfort und erstklassige Bauqualität vereint. Ob für Singles, Paare oder als attraktive Anlage – hier profitieren Sie von einer ruhigen Lage, perfekter Infrastruktur und der Möglichkeit zur individuellen Mitgestaltung. Fertigstellung 2026 – jetzt schon sichern und von Wertsteigerung profitieren!“

Nun Fakten zur Top A.06 im 2.OG:

- WNF 30,46m²
- 1 Zimmer
- 6,03m² Balkon
- Wohnen/Kochen/Schlafen/Essen auf 21,57m²
- Vorräum mit 3,60m²
- Bad/WC mit 5,50m², mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- da die Fertigstellung erst im Jahr 2026 erfolgt wurden Renderings & Symbolbilder hinzugefügt!

- der KP der **Wohnung Top A.06** beträgt **BRUTTO (für den Eigenbedarf)**, € **182.816,00**
- der KP der **Wohnung Top A.06** beträgt **NETTO (für die gewerbliche Vermietung)**, € **162.498,00**
- der KP der **TG BRUTTO** € **24.422,00**
- der KP der **TG NETTO** € **21.720,00**

Nun zu den Highlights:

- **Zentrale Lage**, im beliebten Stadtteil Graz-Jakomini mit perfekter Anbindung
- **Kompakter Grundriss**, ideal für Singles, Paare oder Anleger
- **kleiner Balkon** ins Grüne ausgerichtet, (6,03 m²) für entspannte Stunden im Freien
- **helle Wohnfläche** mit 30,46 m² und optimaler Raumaufteilung
- **moderne Ausstattung** inkl. Fußbodenheizung und hochwertigen Böden
- **elegantes Bad** mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Massivbauweise in Baumeisterqualität** für Langlebigkeit und Energieeffizienz
- **individuelle Mitgestaltung**, Ihre Wünsche fließen in die Innenraumgestaltung ein
- **attraktive Preisgestaltung**, brutto € 182.816,00 (Eigenbedarf) / Netto € 162.498,00 (Anlage)

- **zukunftssichere Investition** dank beliebter Lage und hochwertiger Bauweise

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 Verfügburgberechtigten 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 <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <750m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap