

**Smart Living auf 45 m<sup>2</sup> – modern, sonnig & provisionsfrei!**



**Objektnummer: 291615**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	214.900,00 €
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









**SCHANTL**  
IMMOBILIENFUNDRAISING



**SFI**  
FINANCIAL INVEST  
VERMÖGENSFUNDRAISING

in  
Kooperation  
mit



**SCHANTL**  
IMMOBILIENFUNDRAISING

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.



## 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

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

Unsere Leistungen im Überblick:

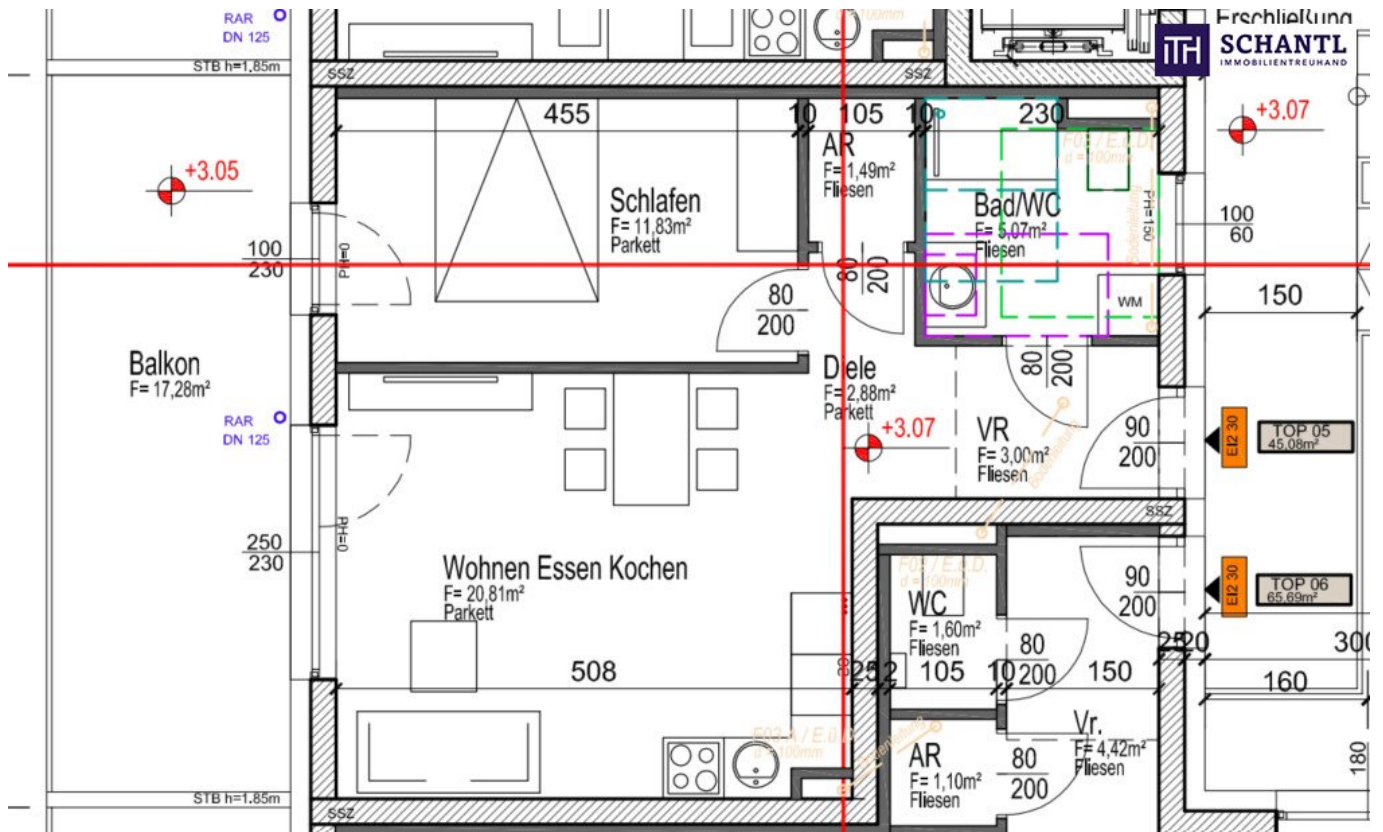
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)













Top		WFL m <sup>2</sup>	Zi- mmer	Terrasse m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Preis	Preis/m <sup>2</sup>	Status
Top 1	EG	31,91	1	13,9	111,84		€ 159 230,00	€ 4 990,00	
Top 1 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	
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



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und  
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

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](https://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](https://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

### Smart Living auf 45 m<sup>2</sup> – modern, sonnig & provisionsfrei!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese kleine, aber feine 2-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau, sondern auch eine erstklassige Ausstattung zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. In einem Gebäude mit nur 8 Wohneinheiten genießen Sie viel Ruhe und Privatsphäre, während Sie gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten haben. Kleines aber feines Neubauprojekt mit nur 8 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau! Mit dem Kauf dieser Wohnung können Sie praktisch nichts falsch machen, die Lage ist top, das Preis/Leistungsverhältnis passt ebenfalls. Das Einzige was Sie nicht tun sollten ist zu lange zuzuwarten, bei guten Immobilien zögern interessierte Kunden kaum. Der renommierte Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann.

### Fakten zur Top 5 im 1.OG

- WNF von 45,08m<sup>2</sup>
- Balkon 17,28m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- 2 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 20,81m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon
- Balkon mit 17,28m<sup>2</sup>
- ein Schlafzimmer mit 11,83m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Fenster 5,07m<sup>2</sup>, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss



- Diele mit 2,88m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 3m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,49m<sup>2</sup>
- Keller-Ersatzraum mit 1,31m<sup>2</sup>
- **KP der Top 5 brutto € 214.900,00 BELAGSFERTIG, OHNE, Innentüren, Parkett, Fliesen, Mal/Spachtelarbeiten, Sanitärgegenstände/Armaturen/Duschwand (der Nettopreis beträgt - 9%)**
- KP des Parkplatzes brutto € 17.500,00 (nur ein Parkplatz pro Wohnung vorhanden), jedoch kann man sehr gut auf der Straße parken, die Straße ist eine Sackstraße
- es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!

## **HIGHLIGHTS:**

- **SENSATIONELLER PREIS BELAGSFERTIG**, das bedeutet, ohne Innentüren, Parkett, Fliesen, Mal/Spachtelarbeiten, Sanitärgegenstände/Armaturen/Duschwand
- **PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**
- **fixierter Übergabetermin, Ende Juni 2027!!!**

- **Noch können Sie sich Ihre Traum-Wohnung aussuchen und bei der Innengestaltung mitwirken!!!**
- exzellente - Baumeisterqualität
- Lift vorhanden
- wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage und top Verkehrsanbindung und top Infrastruktur
- Sackstraße, mehr Privatsphäre vorhanden
- weitere Wohnungen sind in der Preisliste ersichtlich

## **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