

**SPITZE! EIN TRAUMHAFTES PENTHOUSE! EINE GRÜNE  
OASE! Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Zuhause – exklusive  
Gartenwohnung in Graz-Liebenau!**



**Objektnummer: 291968**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Projektiert                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 82,69 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                          |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                          |
| <b>WC:</b>                           | 1                          |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                          |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                          |
| <b>Garten:</b>                       | 271,26 m²                  |
| <b>Keller:</b>                       | 7,30 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 31,60 kWh / m² * a       |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,70                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 454.900,00 €               |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                            |

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 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**3D Grundriss**

**35 Plattformen**

**Social Media**

**Home Staging**

**Wohnungs- und Häuservideos**

**Infrastrukturbericht**

**Top Photos**

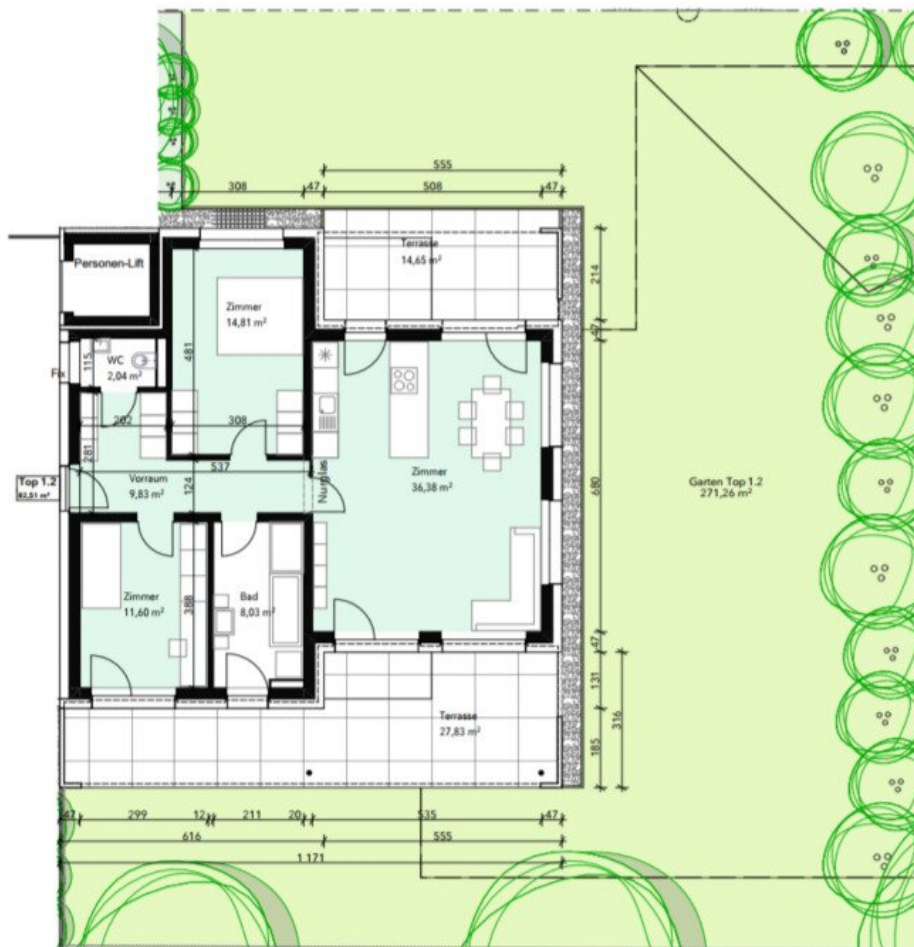
**Qualitätsiegel**

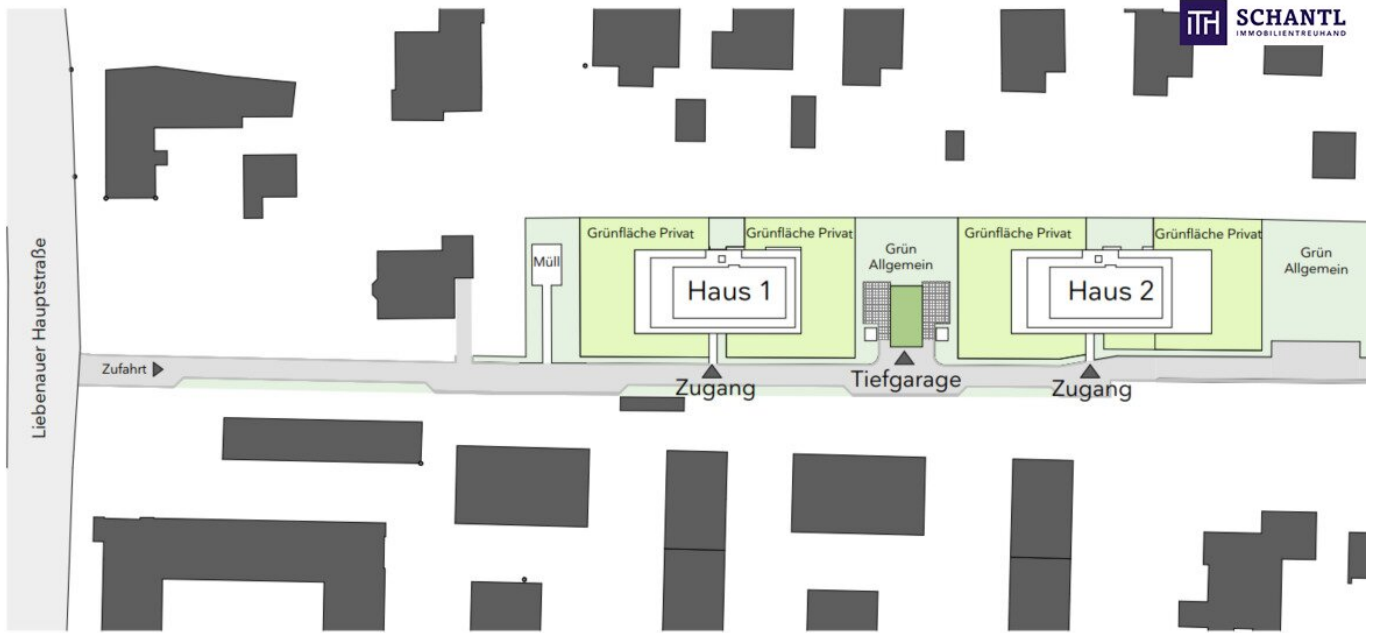
**VERBODENES KOPIEREN**

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#)

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



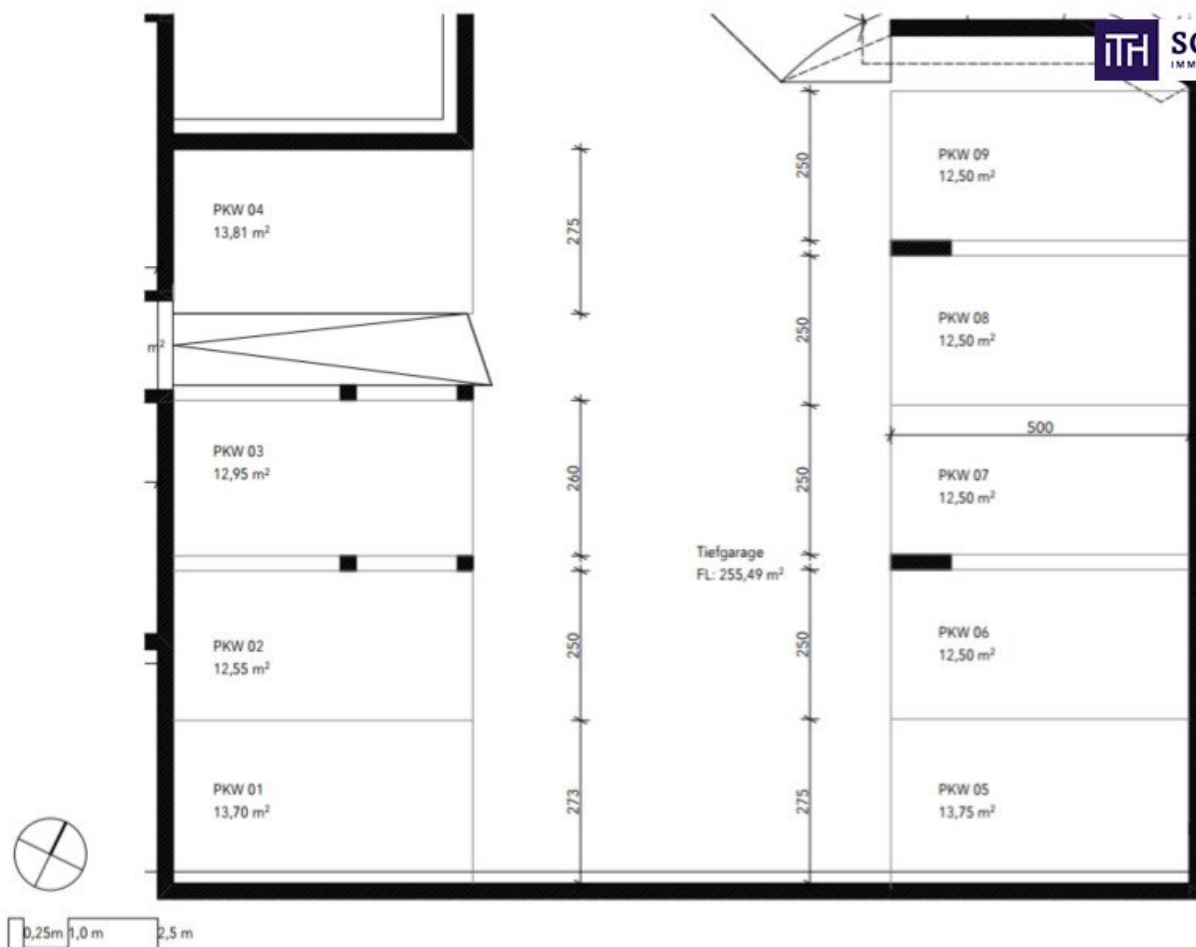


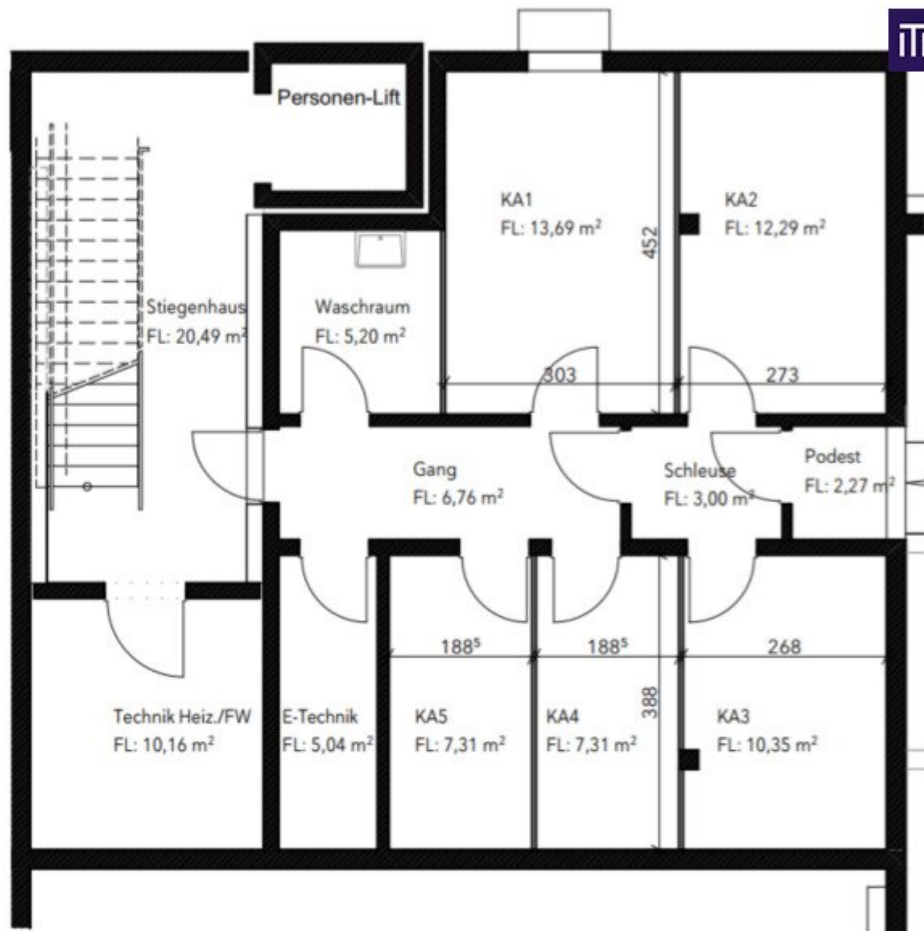














Ihre Träume -  
unser Fokus!

## 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**  
IMMOBILIENREHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREHAND

# 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

### **SPITZE! EIN TRAUMHAFTES PENTHOUSE! EINE GRÜNE OASE! Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Zuhause – exklusive Gartenwohnung in Graz-Liebenau!**

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 m<sup>2</sup>** perfekt geschnittene Wohnfläche
- **Zwei Terrassen** mit insgesamt über 42 m<sup>2</sup> Fläche
- **Privater Garten** mit ca. 271 m<sup>2</sup> – seltenes Highlight in dieser Lage
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit über 36 m<sup>2</sup> 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 Beispielbilder 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](http://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