

**WUNDERSCHÖN UND PREISWERT!! Moderne  
2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten in  
Graz-Liebenau – kompakt, durchdacht & zukunftssicher!**



**Objektnummer: 291965**

**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>	44,50 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	21,00 m²
<b>Keller:</b>	6,40 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	242.400,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 1 TG-Platz zu € 27.500,--

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner











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

Unsere Leistungen im Überblick:











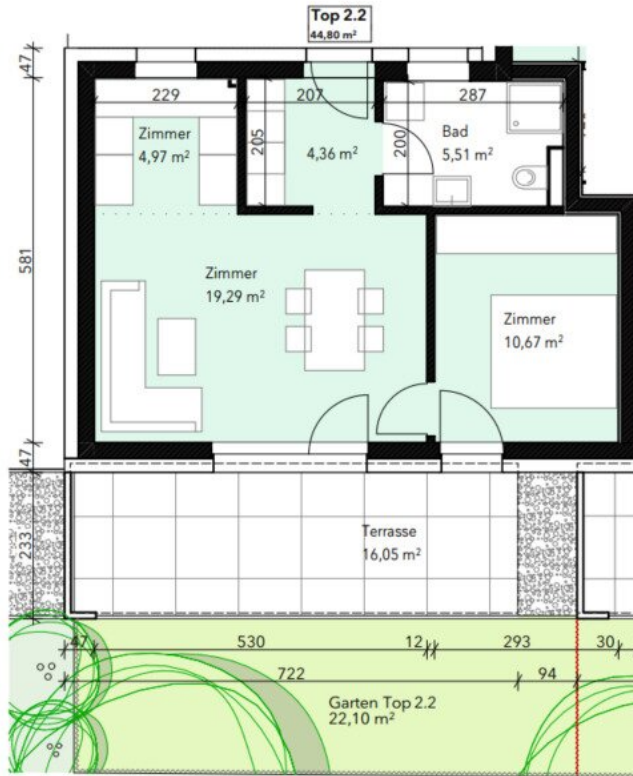
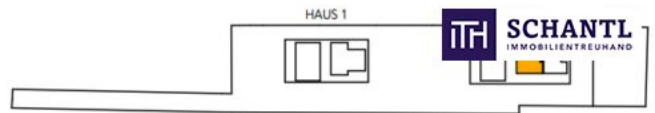


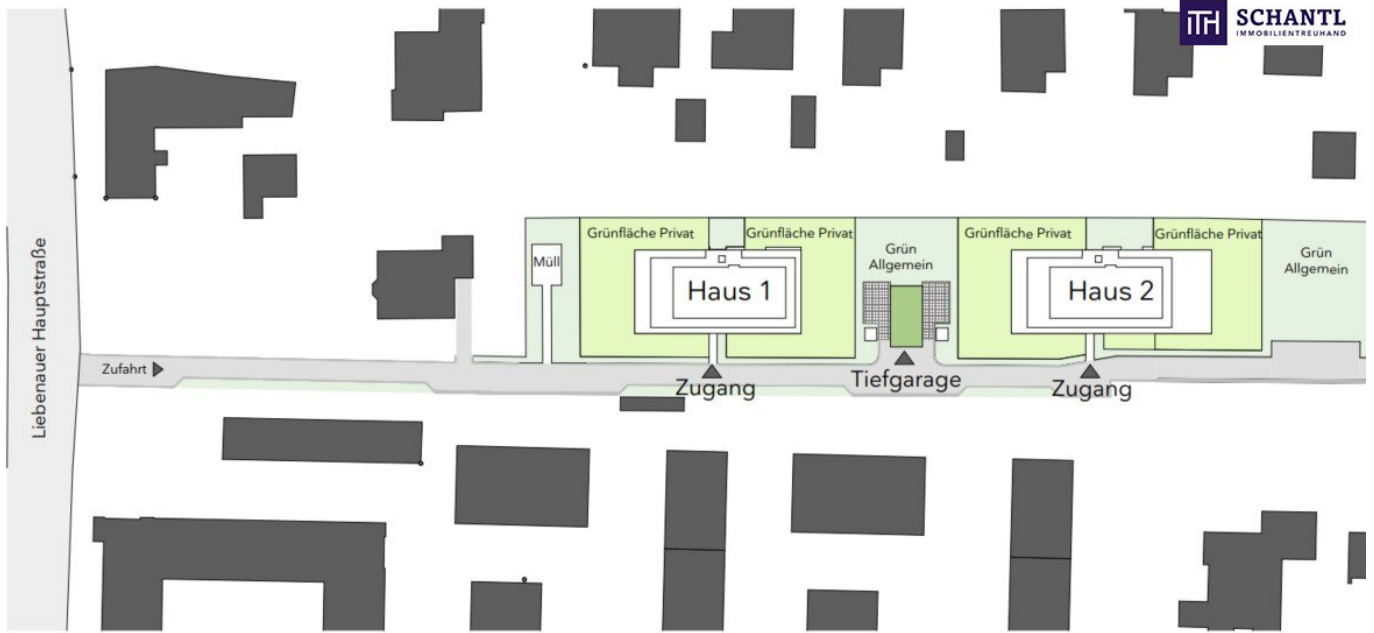
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

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

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







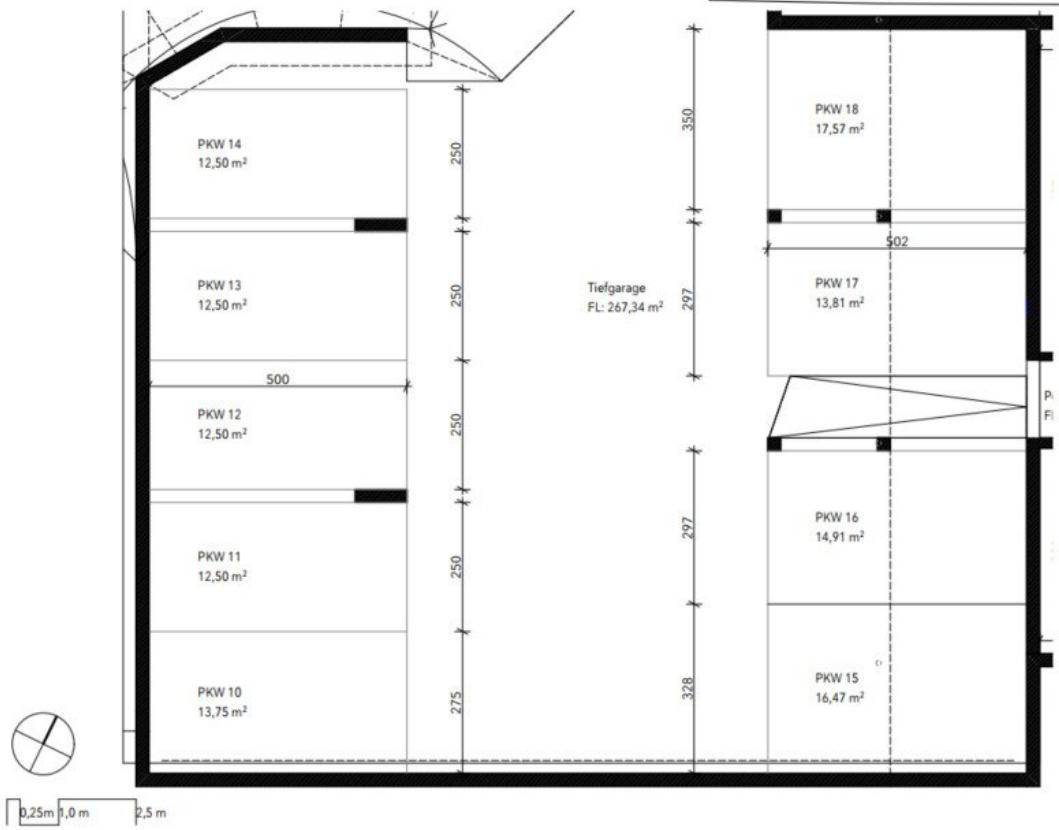






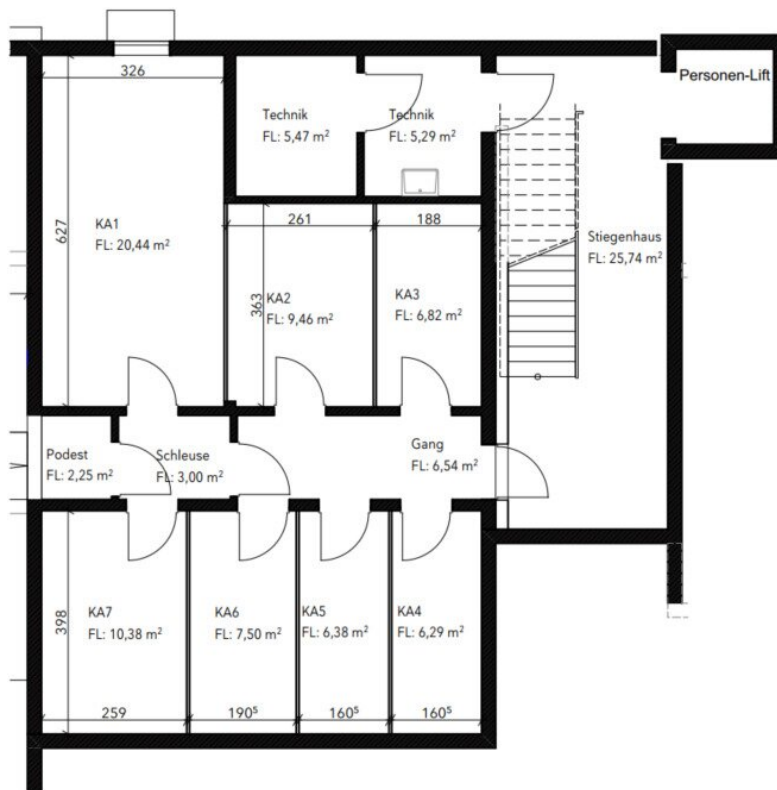


HAUS 1





HAUS 1





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



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

### **WUNDERSCHÖN UND PREISWERT!! Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten in Graz-Liebenau – kompakt, durchdacht & zukunftssicher!**

Diese hochwertige Neubauwohnung im **Erdgeschoss** vereint moderne Architektur mit effizienter Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort. Perfekt für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage – in einer ruhigen Wohngegend von Graz-Liebenau mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur.

#### **5 überzeugende Fakten:**

- **44,50 m<sup>2</sup>** optimal genutzte Wohnfläche mit **2 Zimmern**
- **Großzügige Terrasse mit 16,05 m<sup>2</sup>** – sonnig & ideal für Outdoor-Momente
- **Privater Garten mit 21 m<sup>2</sup>** für entspannte Stunden im Grünen
- **Praktisches Kellerabteil mit 6,40 m<sup>2</sup>** für zusätzlichen Stauraum
- Energieeffizienter Neubau mit Photovoltaikanlage & niedrigen Betriebskosten

#### **Raumaufteilung im Detail:**

- Vorraum: ca. 4,36 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC: ca. 5,51 m<sup>2</sup>
- Wohnen–Essen–Kochen: ca. 24,26 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 10,67 m<sup>2</sup>

## **10 Highlights für nachhaltige Wohnqualität:**

- Barrierefreier Zugang direkt ins Erdgeschoss
- Hochwertige 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Raffstores für effektiven Sonnen- & Sichtschutz
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehmes Raumklima
- Schlüsselfertige Ausführung mit edlen Materialien
- Zeitgemäßes Bad mit moderner Sanitärausstattung
- Terrasse & Garten als erweiterter Wohnraum im Freien
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung mit optimaler Verkehrsanbindung
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung
- Attraktives Neubauprojekt mit nur 12 Einheiten – stilvoll, überschaubar & exklusiv

**Baustart:** spätestens April 2026

**Fertigstellung & Übergabe:** bis spätestens November 2027

Diese durchdachte 2-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort in kompakter Form – stilvoll, effizient & zukunftsorientiert. Ideal für Eigennutzer wie auch Anleger mit Blick auf Wertbeständigkeit.



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