

**Freiheit und pure Lebensqualität! Ihr neues Zuhause über den Dächern von Graz-Liebenau – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 36 m<sup>2</sup> Sonnenbalkon!**



**Objektnummer: 291964**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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>	88,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	464.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 2 TG-Plätze um je € 27.500,--

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**





**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:

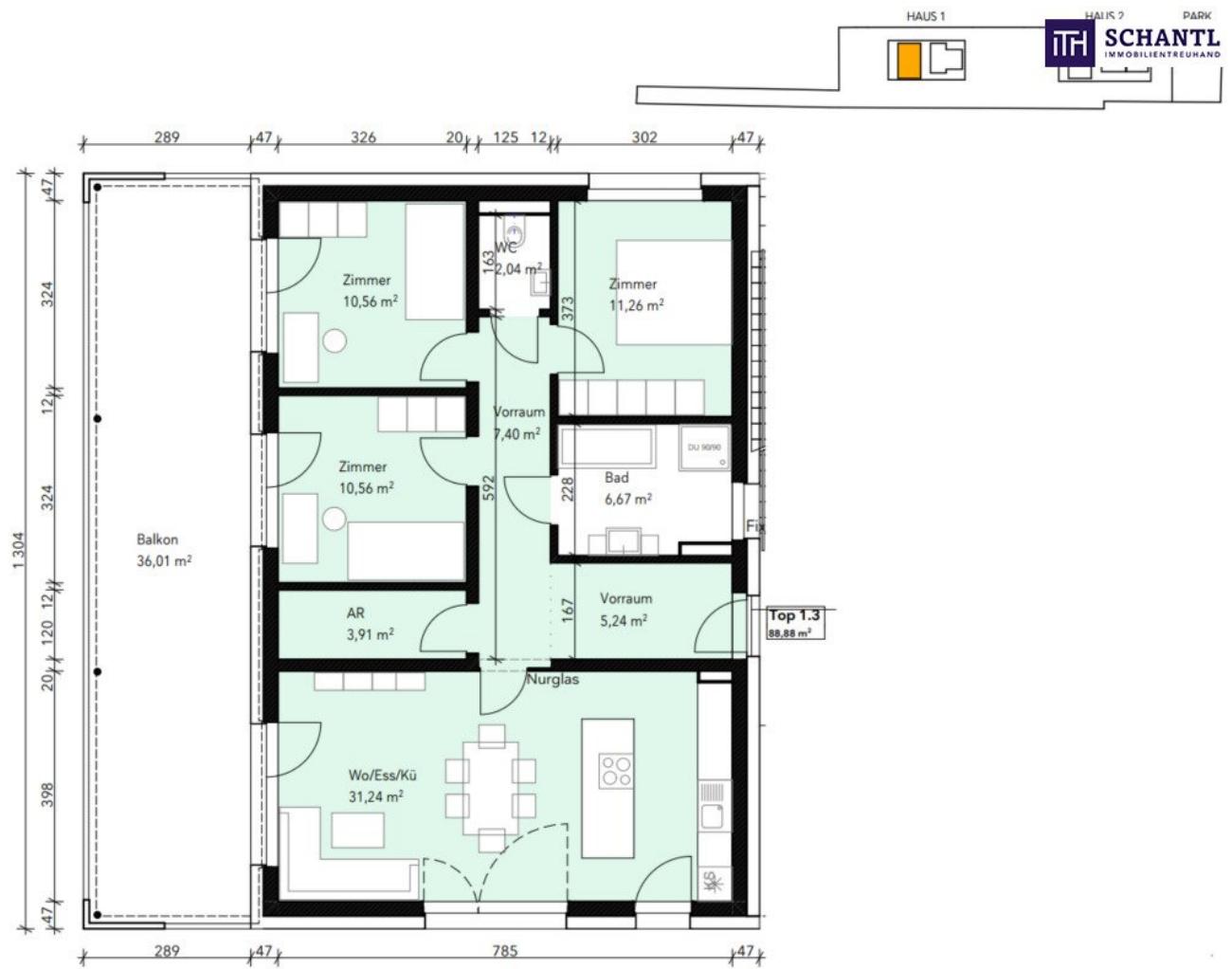
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: office@schantl-ith.at

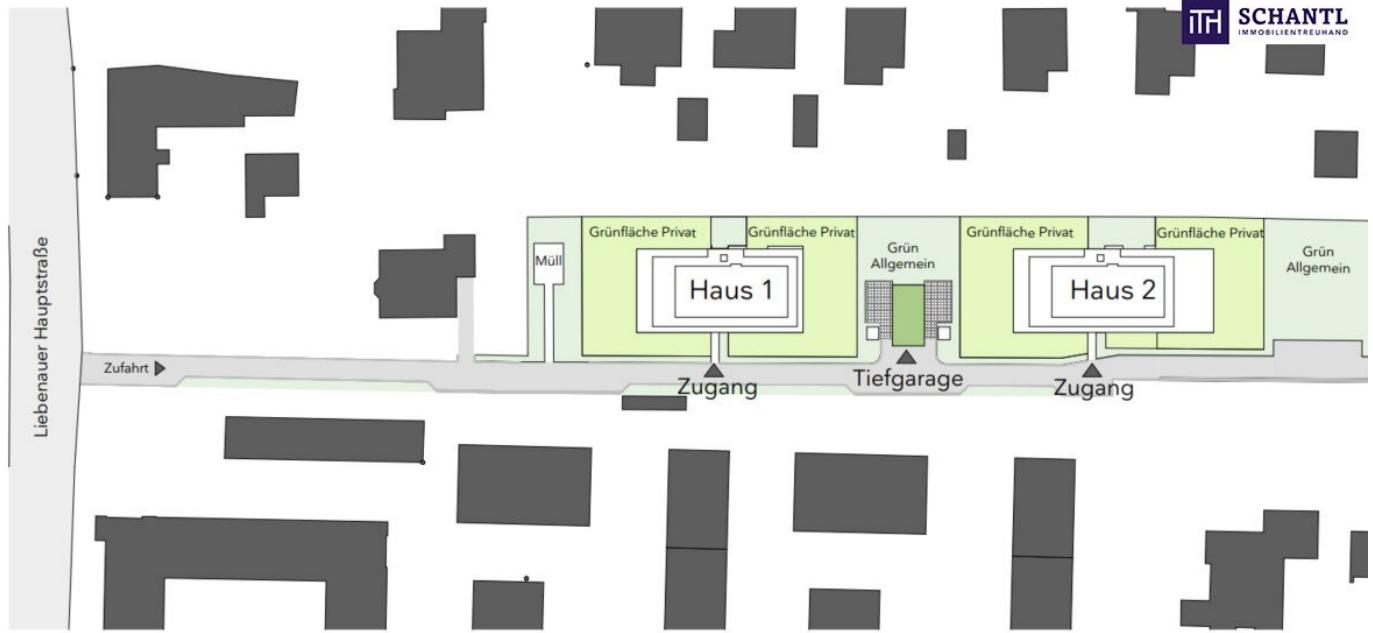
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos

Qualitätsseiegel  
Top Fotos  
Infrastrukturbewertung

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



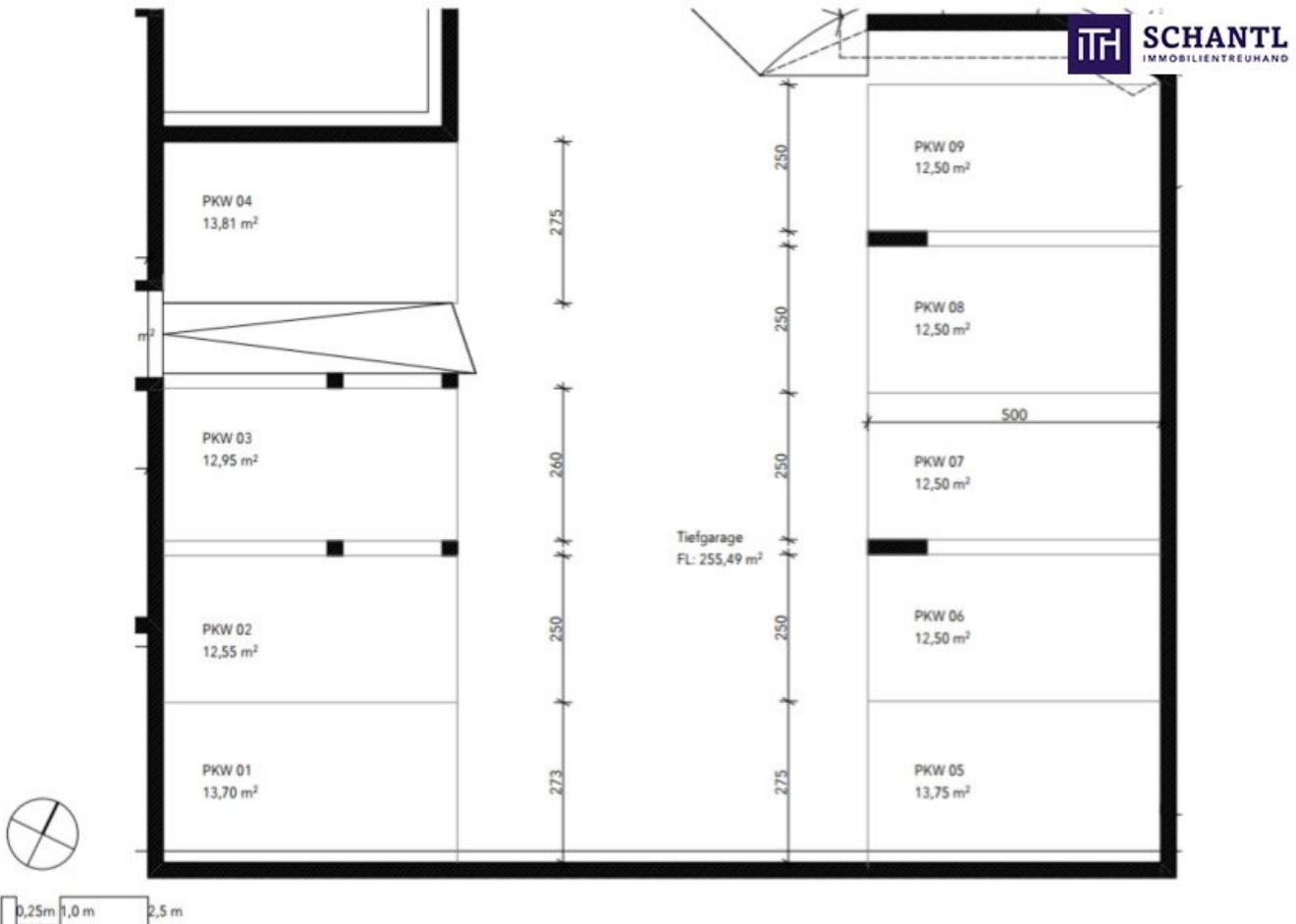


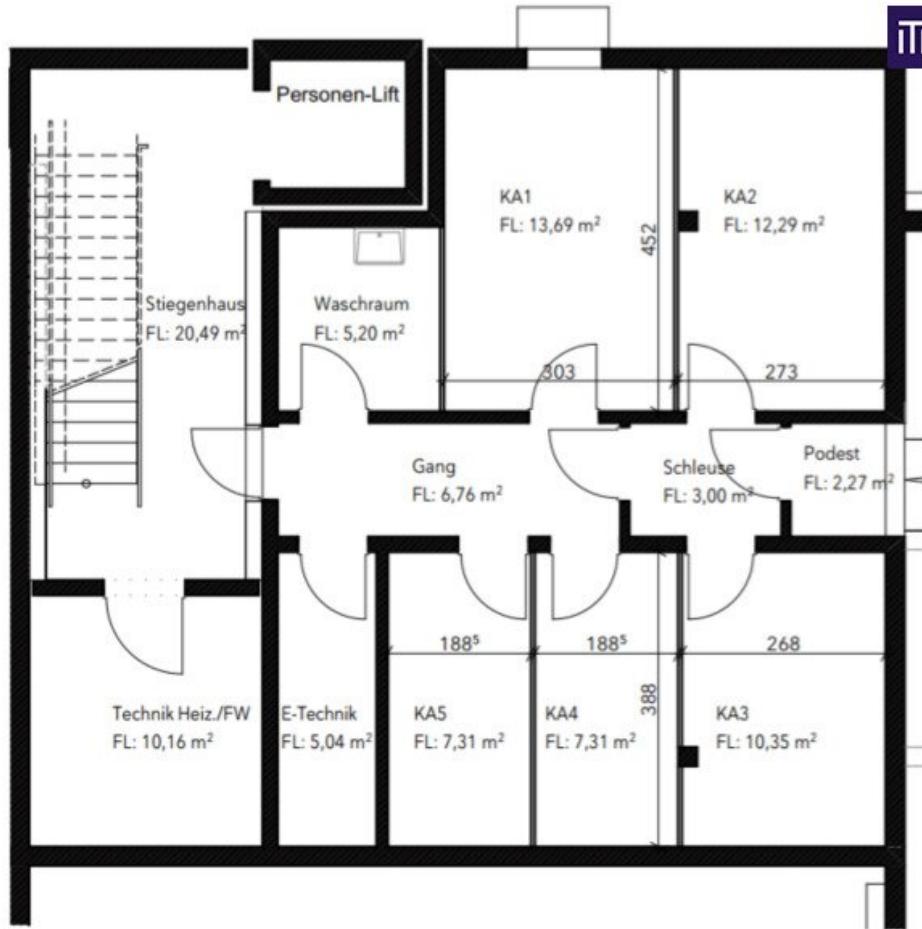














Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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- / Gesundenvers.
- 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:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## **Objektbeschreibung**

# **Freiheit und pure Lebensqualität! Ihr neues Zuhause über den Dächern von Graz-Liebenau – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 36 m<sup>2</sup> Sonnenbalkon!**

**Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Zuhause – exklusive Wohnung in Graz-Liebenau!**

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung ist ein wahres Refugium für alle, die urbanes Wohnen mit großzügigem Freiraum verbinden möchten. Eingebettet in eine kleine, exklusive Wohnanlage mit nur 12 Einheiten, bietet diese Wohnung ein beeindruckendes Raumgefühl sowie einen außergewöhnlich großen Balkon – ein echtes Highlight am Grazer Wohnungsmarkt.

### **5 überzeugende Fakten:**

- **88,88 m<sup>2</sup> perfekt geschnittene Wohnfläche**
- **Großzügiger Balkon mit über 36 m<sup>2</sup> Fläche – Ihr privates Sonnenparadies**
- **Lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Koch-Bereich mit über 31 m<sup>2</sup>**
- **Zwei Stellplätze in der Tiefgarage zusätzlich erwerbar (je € 27.500)**
- **Ruhige Lage in einem energieeffizienten Neubauprojekt mit moderner Architektur**

### **Raumaufteilung:**

- Zimmer: 10,56 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 11,26 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 10,56 m<sup>2</sup>
- Wohn-Ess-Koch-Bereich: 31,24 m<sup>2</sup>
- Separates WC: 2,04 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne: 6,67 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 12,64 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 3,91 m<sup>2</sup>

## **10 Highlights, die begeistern:**

- Riesiger Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Offener Wohn-Ess-Koch-Bereich mit eleganter Küchenanschlussmöglichkeit
- Drei gut geschnittene Zimmer – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Stilvolles Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum für mehr Ordnung
- 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
- Schlüsselfertige Übergabe bis voraussichtlich November 2027

**Erleben Sie exklusives Wohnen mit Balkon-Flair – diese Wohnung ist ein seltenes Fundstück mit Wohlfühlgarantie.**

Jetzt informieren und Ihren Wohntraum sichern!

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