

**HAUSGEFÜHL - 4 Zimmer MAISONETTE - GARTEN -  
TERRASSE - BALKON - Garantierte Fertigstellung JUNI  
2027 - PROVISIONSFREI!!!**



**Objektnummer: 293434**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	111,84 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	416.265,80 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis ist brutto zzgl. Parkplatz € 17.500,00 brutto

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner





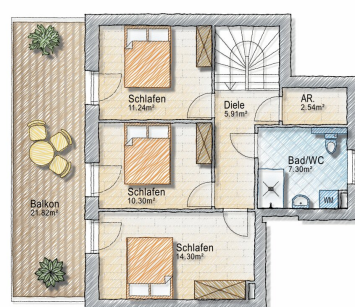


SCHANTL

SCHANTL



Erdgeschoss



Obergeschoss

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

- Immobilien inkl.
- Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

#### VERSICHERUNGEN

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

#### FINANZIERUNG

- 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](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

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

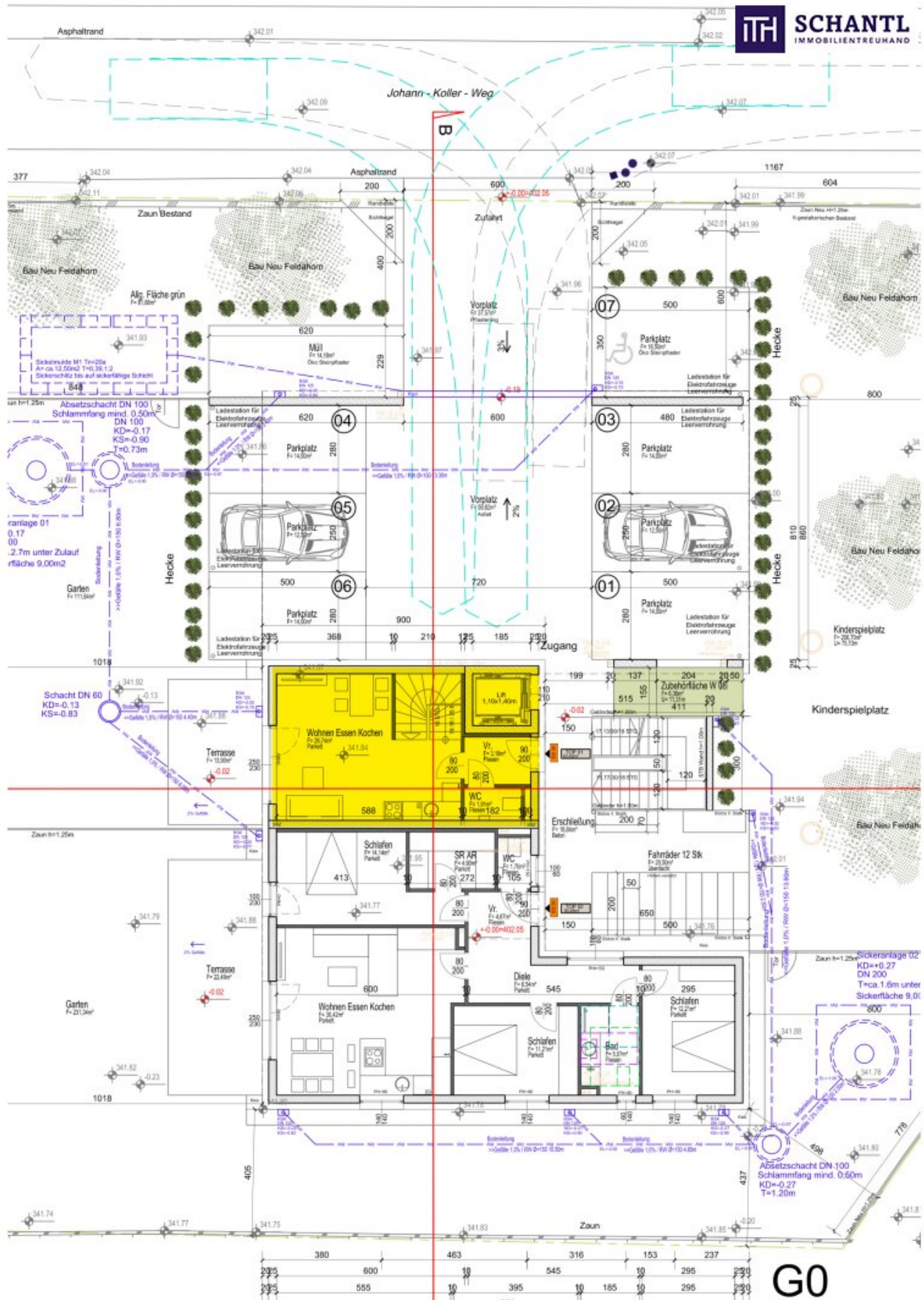
**Unsere Leistungen im Überblick:**

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel

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

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [t](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)



**G0**



G1



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

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**

## Objektbeschreibung

### **HAUSGEFÜHL - 4 Zimmer MAISONETTE - GARTEN - TERRASSE - BALKON - Garantierte Fertigstellung JUNI 2027 - PROVISIONSFREI!!!**

Exklusives Neubauprojekt mit max. 8 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau!

Renommierter Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann!

**Weitere Wohnungsgrößen verfügbar - siehe Projekt Folder!**

#### **Johann-Koller-Weg 11, 8041 Graz-Liebenau - TOP 1 - Maisonette EG/1.OG**

- WNF von 83,42m<sup>2</sup>
- Terrasse mindestens 13,90m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- Garten 111,84m<sup>2</sup>
- Balkon 21,82m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Wohnen/Essen/Kochen auf 26,74m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer mit 14,30m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer mit 10,30m<sup>2</sup>

- 3 Schlafzimmer mit 11,24m<sup>2</sup>
- Abstellraum 2,54m<sup>2</sup>
- Diele 5,91m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 3,18m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit FENSTER, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss 7,30m<sup>2</sup>,
- WC mit Handwaschbecken 1,91m<sup>2</sup>
- Keller-Ersatzraum mit 2-3m<sup>2</sup>
- Parkplatz mit 14,00m<sup>2</sup> und Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge

## HIGHLIGHTS

- **PROJEKT-FERTIGSTELLUNG JUNI 2027!!!**
- **PROVISIONSFREI für den Käufer**
- **SPEZIALPREIS für FRÜHKÄUFER! (nur für die ersten 4 verkauften Einheiten)**
- **einmalige TERRASSE mit großem PRIVATGARTEN ideal für Familien**
- **Süd-West Ausrichtung**
- **Neubau - ERSTBEZUG - schlüsselfertig**

- **Veränderungen und individuelles MITGESTALTEN (bis zum endgültigen Start des Innenausbau) möglich**
- **TOP Ausstattung**
- **Photovoltaikanlage**
- **wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage**
- **Sackgasse**
- **TOP Verkehrsanbindung und Infrastruktur**
- **exzellente - Baumeisterqualität**

**WOHNUNG brutto: € 416.265,80**

**Parkplatz brutto: € 17.500,00**

## **KAUFNEBENKOSTEN**

- **PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER**
- **3,5 % Grunderwerbsteuer\***
- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr\***

\* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis inkl. Kosten für Vertragserrichtung, Beglaubigung und Treuhandschaft

## **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