

**Coole moderne Familienwohnung mit Blick ins Grüne in  
einer ruhigen Sackstraße gelegen - 8041 Graz -  
PROJEKTÜBERGABE SOMMER 2027! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 294232**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	327.793,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 5725475

**LIGRA**  
built values

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**Massive Qualität  
seit 25 Jahren !**



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.

#### **VERSICHERUNGEN** Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

#### **FINANZIERUNG** Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

- Kreditversicherungen
- Eigenheim- & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- 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:  
Messerndorferstr. 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:**

**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  
Messerndorferstraße 71a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbereich

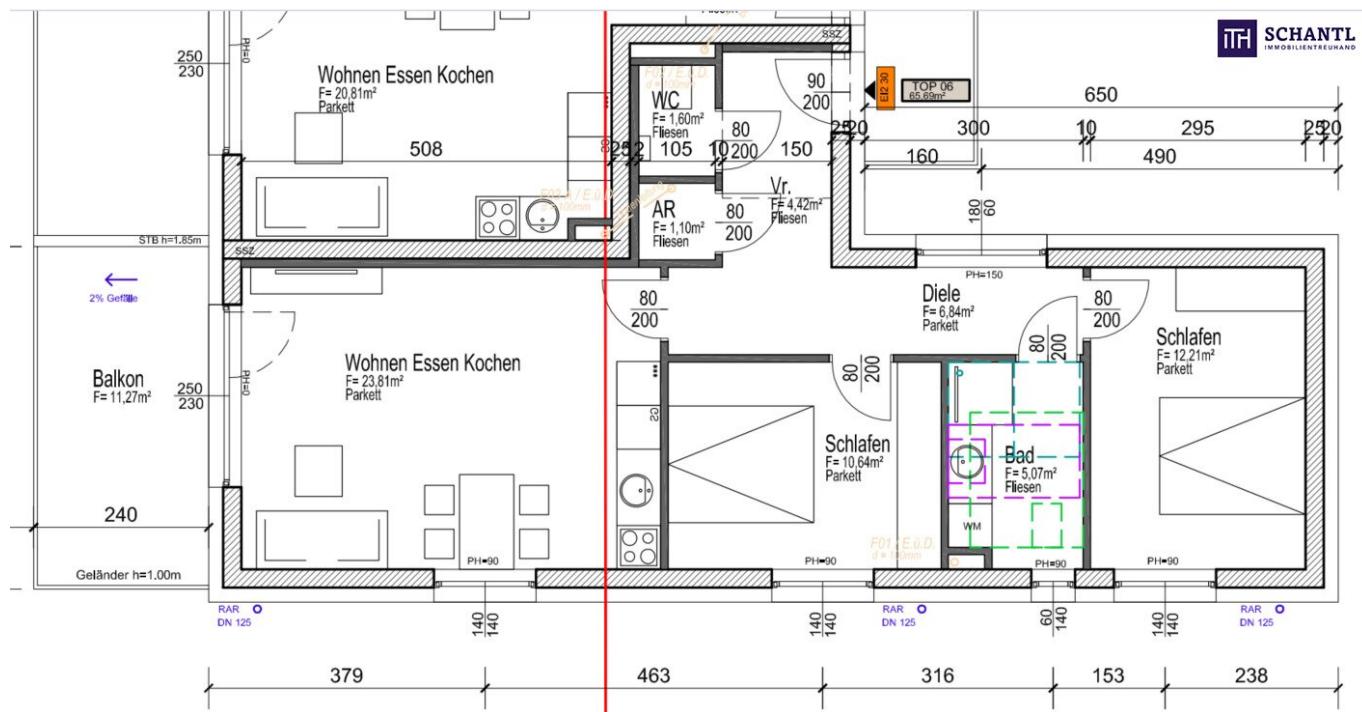
Qualitätsseiegel

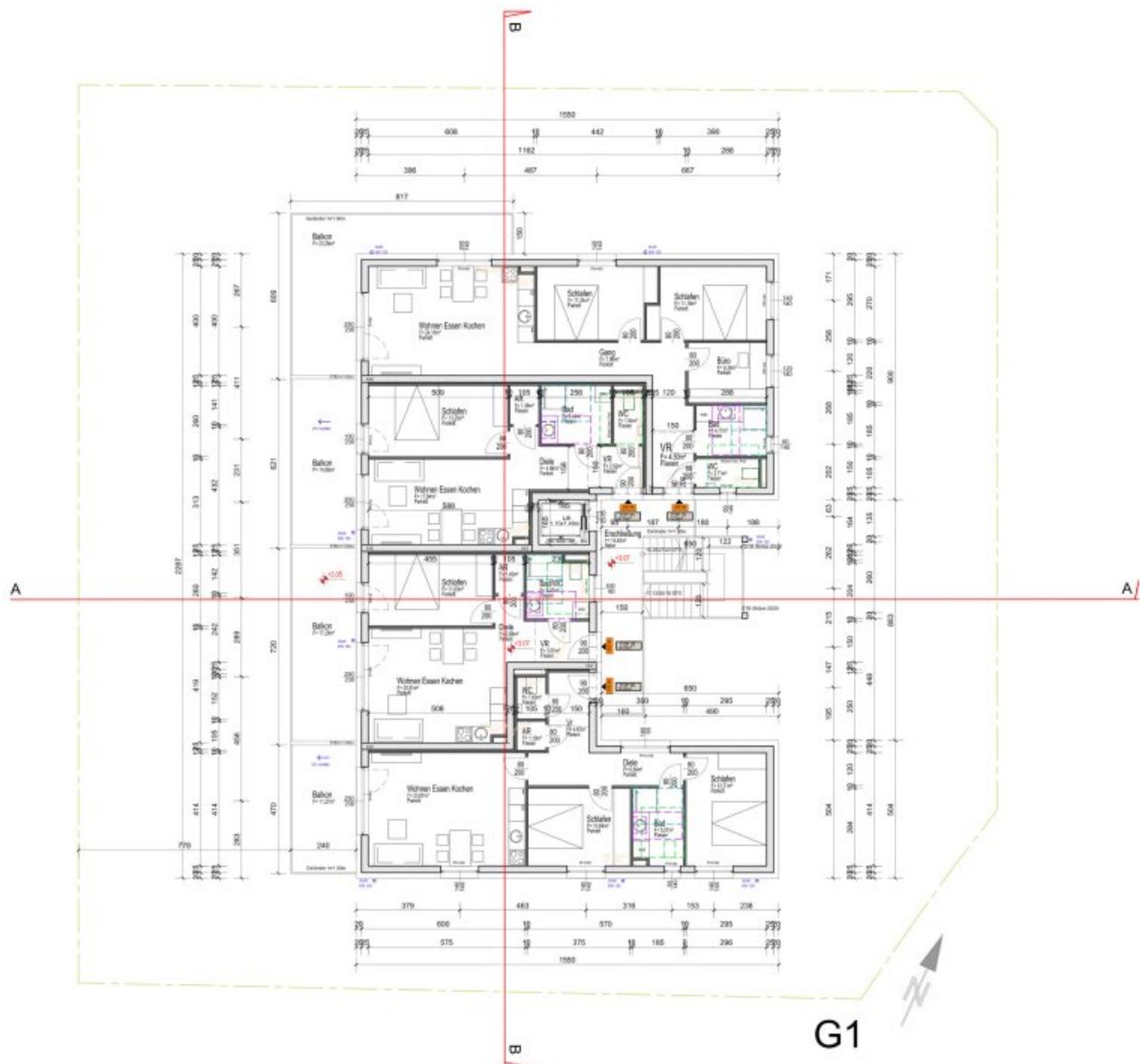
Top Fotos

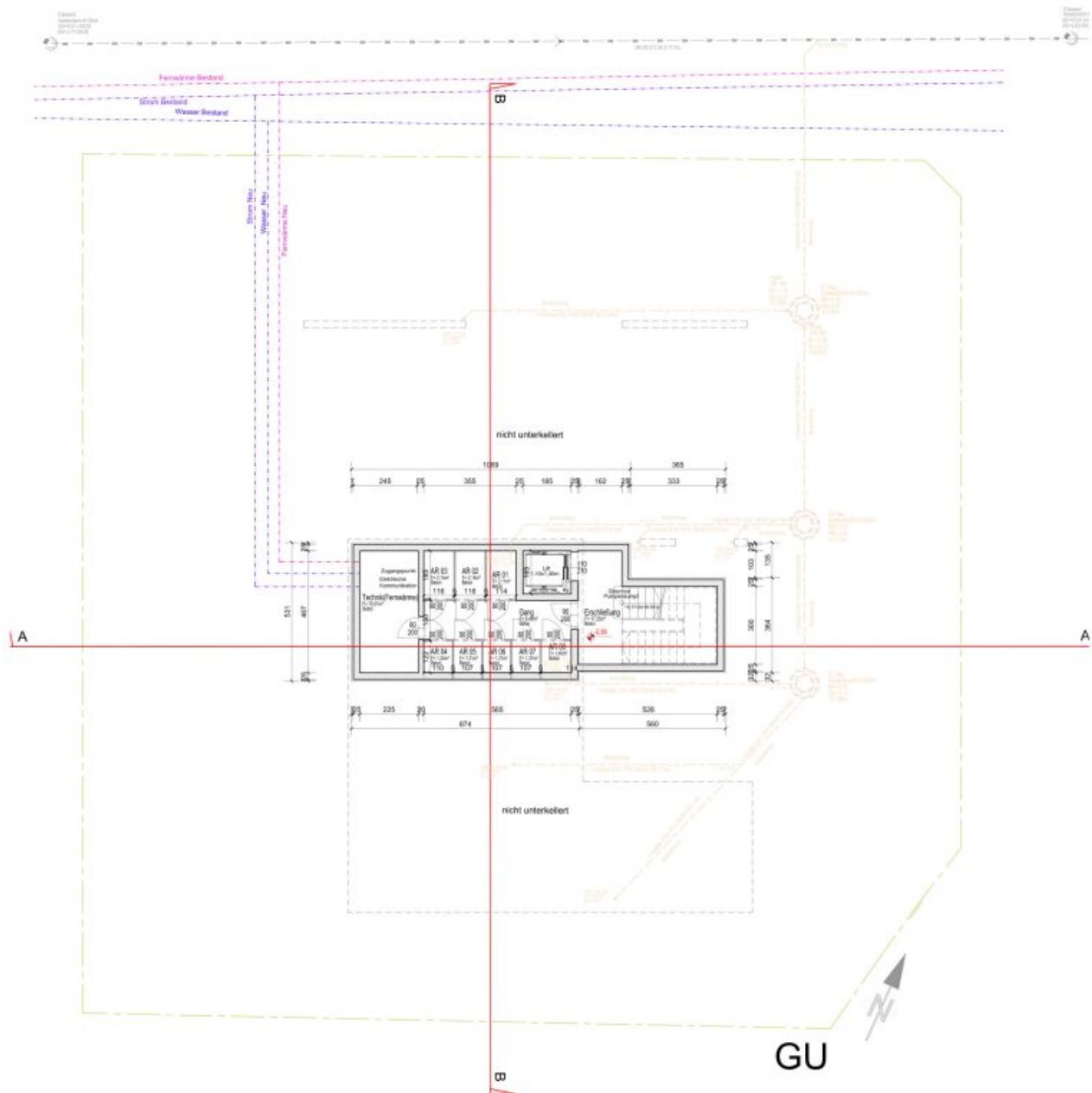
Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbereich

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









**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Projekt Johann-Koller-Weg 11

Top		WFL m <sup>2</sup>	Zi- mmer	Terrasse m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Preis Schlüsselfertig	Preis/m <sup>2</sup>	Status
Top 1+5 Maisonette	EG/1.OG	83,42	4	13,9	111,84	21,82	€ 416 265,80	€ 4 990,00	verkauft
Top 2	EG	90,88	4	22,49	231,34		€ 465 000,00	€ 5 116,64	
Top 3	1	72,82	4			23,26	€ 363 371,00	€ 4 990,00	
Top 4	1	36,44	2			9,99	€ 181 835,60	€ 4 990,00	
Top 6	1	65,69	3			11,27	€ 327 793,00	€ 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	
Top 7+8	2	188,23	7	45		24,79	€ 999 000,00	€ 5 307,34	
Parkplatz							€ 17 500,00		

# Objektbeschreibung

## **Coole moderne Familienwohnung mit Blick ins Grüne in einer ruhigen Sackstraße gelegen - 8041 Graz - PROVISIONSFREI!**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese feine 3-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, kann bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen.

## **FERTIGSTELLUNG DES NEUBAUPROJEKTES SOMMER 2027!!!!!!!!!!!!**

### **Fakten zur Top 6 im 1.OG**

- WNF von 65,69m<sup>2</sup>
- Balkon 11,27m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- 3 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 23,81m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon
- Balkon mit 11,27m<sup>2</sup>
- ein Schlafzimmer mit 10,64m<sup>2</sup>

- ein weiteres Schlafzimmer auf 12,21m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Fenster 5,07m<sup>2</sup>, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Diele mit 6,84m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 4,42m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,10m<sup>2</sup>
- Keller-Ersatzraum mit 1,31m<sup>2</sup>
- KP der Top 6 brutto € 327.793,00 (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 mit "nur" 4.990,00 /m<sup>2</sup> (nur für die ersten 4 verkauften Einheiten) !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!**
- **PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**
- wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage und top Verkehrsanbindung und top Infrastruktur
- exzellente - Baumeisterqualität

- noch können Sie sich Ihre Traum-Wohnung aussuchen (Wohnungsgrößen von 32m<sup>2</sup> - 103,7m<sup>2</sup> sind noch zur Wahl)
- 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 Verfügbungsberechtigten 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