

Wohnen über den Dächern von Graz mit gigantischer Außenfläche in einem schönen Grazer Stadtteil - provisionsfrei!



Objektnummer: 294586

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	584.383,00 €
Infos zu Preis:	

der KP ist BRUTTO

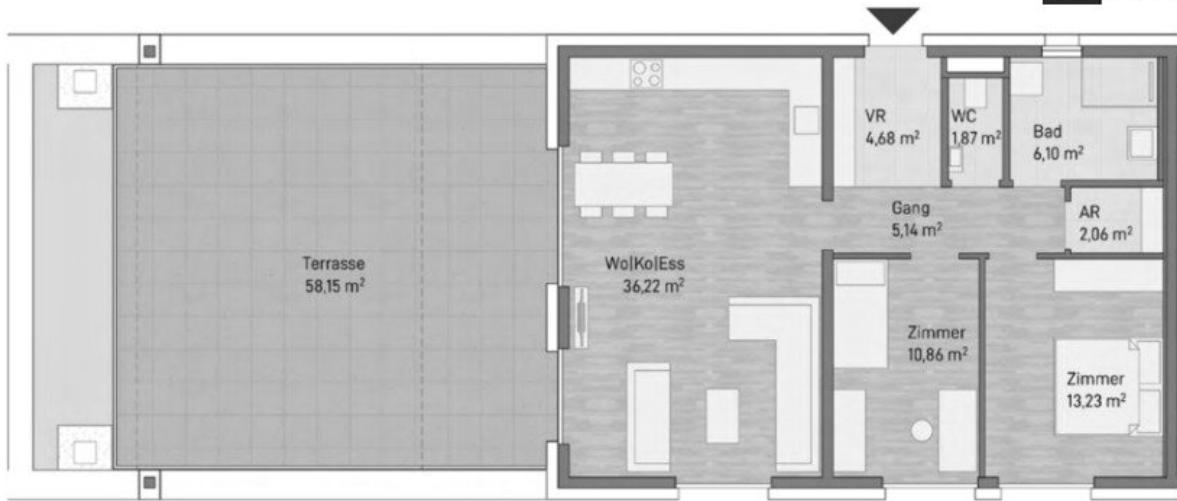
Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 5725475



**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

QUALITÄTSSIEGEL

Wohnungs- und Häuservideos

Home Staging

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Top Fotos

Infrastrukturbereich

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT

**Ihre Träume -
unser Fokus!**

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

in
Kooperation mit

FINANCIAL INVEST

Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | 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- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



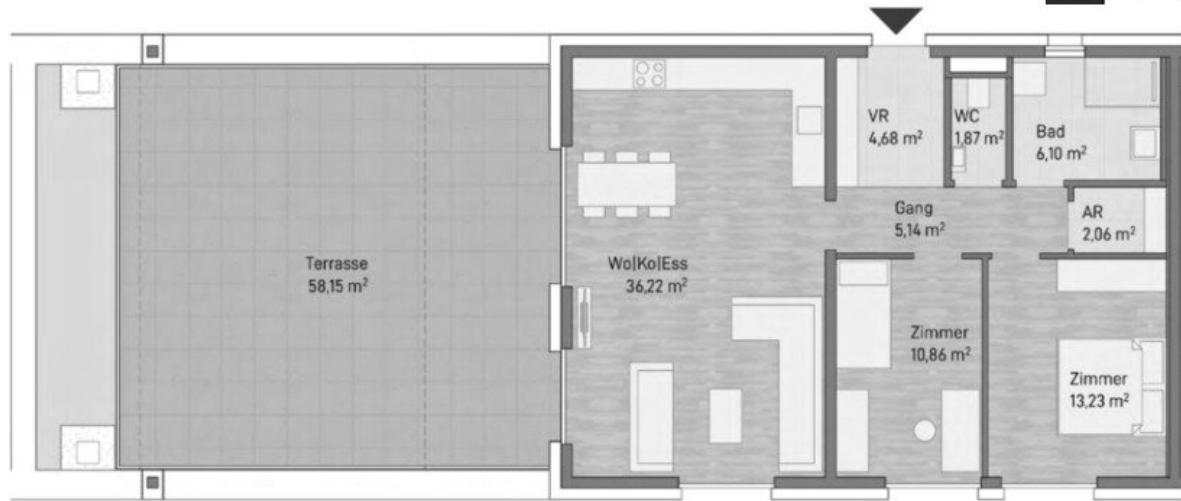
FINANZIERUNG

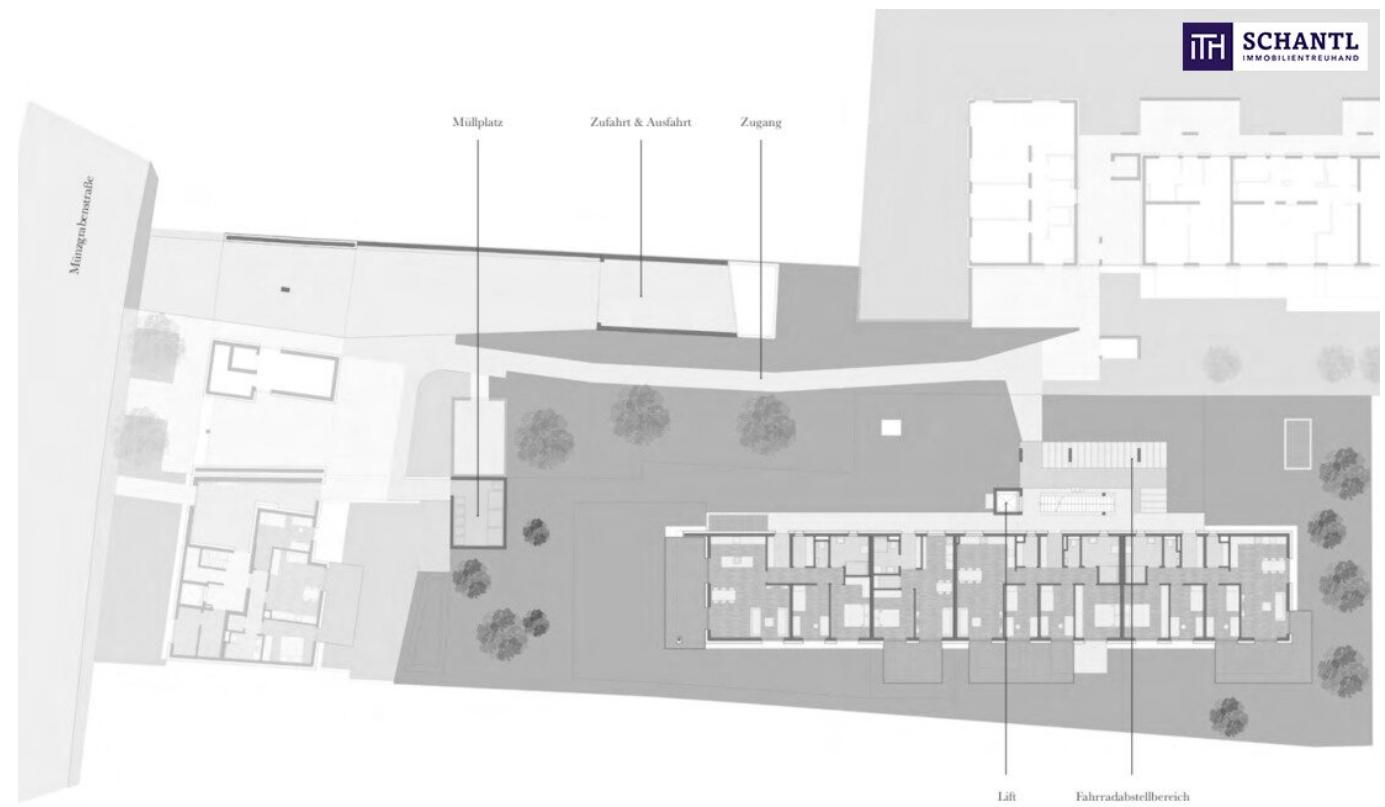
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

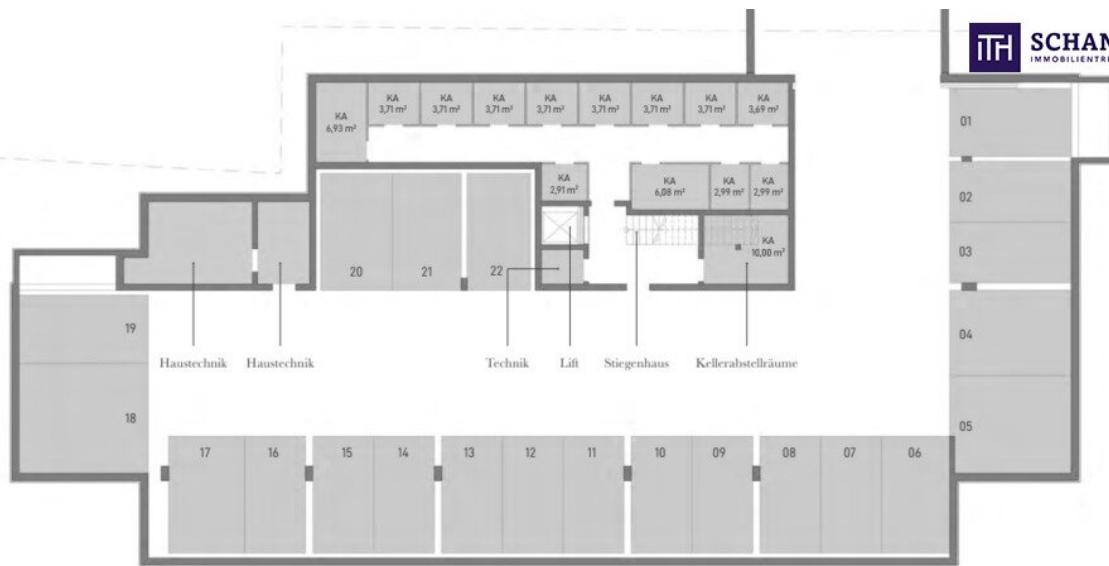
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

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









TOP 04

88,74 m²

Erdgeschoß

Wohnen / Kochen / Essen	39,97 m ²
Zimmer	13,24 m ²
Zimmer	11,25 m ²
Bad	7,76 m ²
Gang	6,92 m ²
Vorraum	4,06 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
WC	1,87 m ²
Terrasse	25,17 m ²
Garten	153,43 m ²

**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 Fotos

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Find My Home.at
QUALITÄT[®] MAKLER



Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF



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 | 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- / Gesundheitsvers.
- 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

Wohnen über den Dächern von Graz mit gigantischer Außenfläche in einem schönen Grazer Stadtteil - provisionsfrei!

Das im Grünen eingebettete Wohngebäude besteht aus insgesamt **14 Wohneinheiten**, wovon sich 13 Wohnungen und ein 100m² PH mit 58m² Dachterrasse, im Gebäude befinden. Die Planung ist hervorragend und exklusiv. Herausragend für dieses Neubauprojekt, welches für Sie ab **2026** beziehbar, ist die gute Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Grazer Zentrum. Das Gebäude sticht vor allem durch enorm große Außenflächen hervor, welche sich immer mehr und mehr als ein "MUSS" herausstellen. Ein wahrer WOHNGENUSS wartet hier auf Sie!

Nun zu den Fakten der TOP C11:

- Wohnfläche von 80,16m²
- Terrasse von 58,15m²
- Wohnen/Kochen/Essen auf 36,22m²
- Schlafzimmer mit 13,23m²
- ein weiteres Schlafzimmer 10,86m²
- Abstellraum 2,06m²
- Kellerabteil vorhanden
- Badezimmer 6,10m² mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit 1,87m²
- Vorraum 4,68m²

- Gang mit 5,14m²
- Fernwärme
- Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone
- KP der **Wohnung Top C11 BRUTTO € 584.383,00** dies ist der Kaufpreis **für den Eigennutzer**
- KP der **Wohnung Top C11, NETTO € 519.436,00** dies ist der Kaufpreis, **wenn Sie die Wohnung gewerblich vermieten möchten**
- KP für den **TG-Parkplatz, BRUTTO € 27.001,00**
- KP für den **TG-Parkplatz, NETTO € 24.000,00**

Highlights der TOP C11:

- **PROVISIONSFREI**
- die Nähe zum Grazer Zentrum
- gute Baumeisterqualität, inklusive PV-Anlage
- top Lage der Immobilie
- gute Wertanlage
- ab 2026 bezugsfertig, deshalb wurden auch **SYMBOLBILDER** verwendet!

- die Eigengärten sind der Straße abgewandt
- die Lage des Wohnbauprojektes befindet sich im Herzen von Graz-Jakomini
- unseren Kunden bieten wir eine hochprofessionelle, kostenlose Finanzierungsberatung an
- Mitgestaltungsmöglichkeit, Sie können Ihre Wohnung gemeinsam mit dem Bauträger individuell planen und bei der Innenraumgestaltung mitwirken – Ihre maßgeschneiderte Traumwohnung entsteht!
- Kompakte Grundrisse mit perfekter Raumaufteilung, ideal für Singles, Pärchen oder Anleger, die Wert auf hochwertige Architektur legen.
- Massivbauweise in Baumeisterqualität garantiert Langlebigkeit, Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.
- moderne Ausstattung mit Fußbodenheizung, hochwertigen Böden und eleganten Sanitäreinrichtungen.
- ruhige Wohnlage in einer wenig befahrenen Straße, dennoch mit perfekter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur
- attraktive Anlagegelegenheit durch zukunftssichere Bauweise, beliebte Lage und hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis

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 in Kooperation mit 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 Verfügberechtigten 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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap