

**Ein PENTHOUSE zum VERLIEBEN - in einem der schönsten Wohnbezirke und in einer Sackstraße gelegen!
von Graz - FERTIGSTELLUNG SOMMER 2027**



Objektnummer: 294541

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,67 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	570.185,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilien treuhand 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

Home Staging

Wohnungs- und
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

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

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



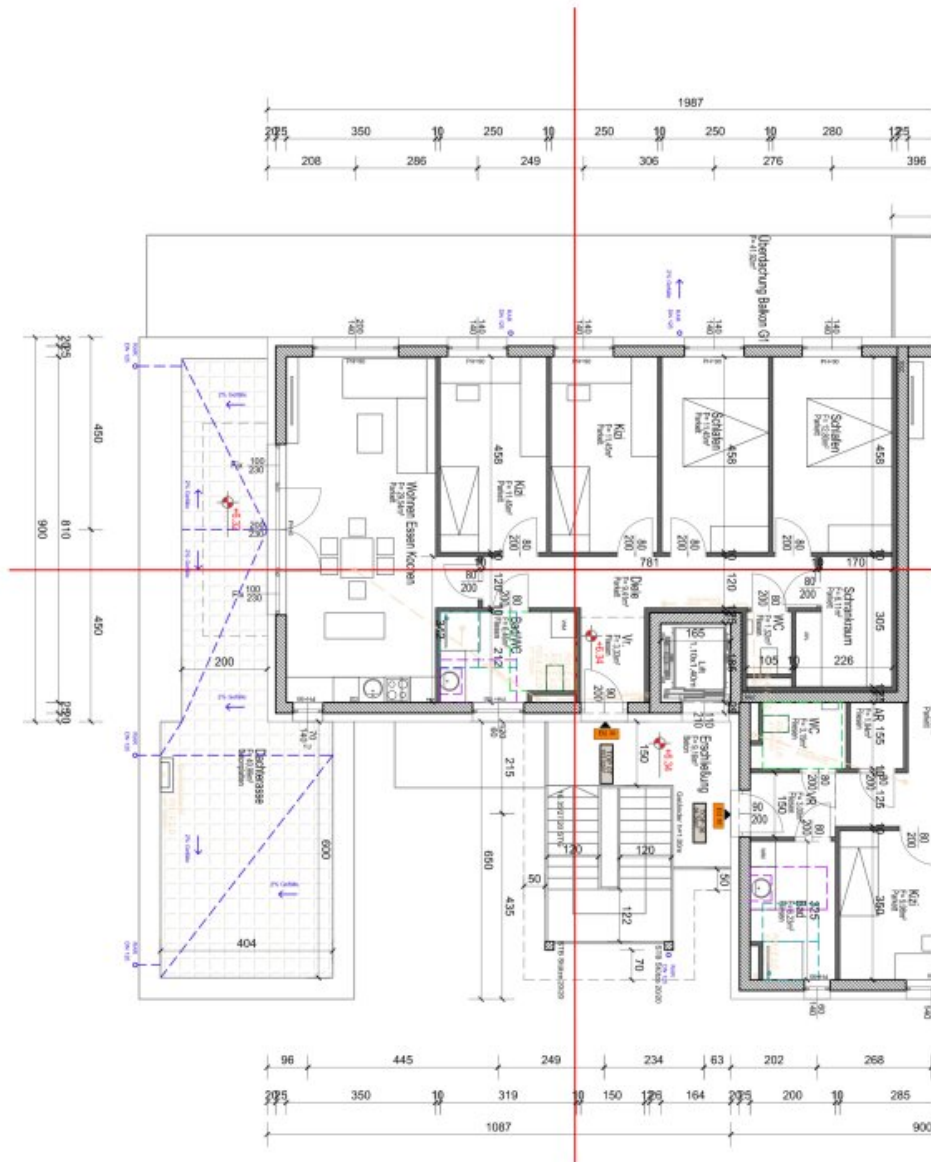
schantl-ith.at | sfi-invest.com

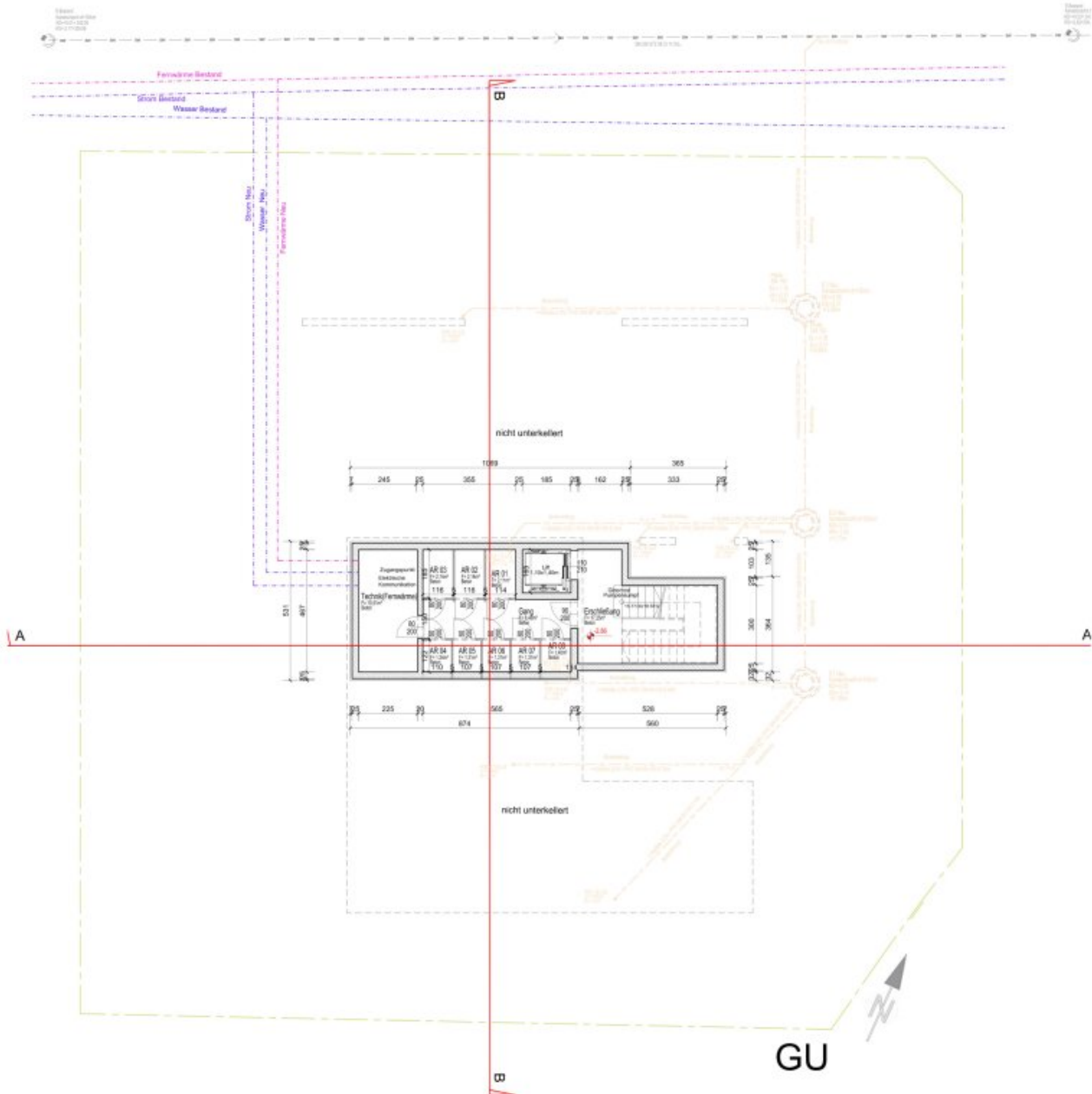
Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU <small>Smart investieren, Zukunft gestalten.</small>	VERSICHERUNGEN <small>Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.</small>	FINANZIERUNG <small>Ihre Pläne, unsere Lösungen.</small>
<ul style="list-style-type: none"> Immobilien inkl. Immobilienbewertung Immobilienbeteiligungen Vorsorgewohnung Investmentfonds Bauherrenmodelle Unternehmensbeteiligungen Edelmetalle Technische Metalle uvm. 	<ul style="list-style-type: none"> Kreditversicherungen Eigenheim & Haushalt Betriebsunterbrechung Kranken- / Gesundenvers. Unfallversicherungen Sachversicherungen inkl. KFZ Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen Berufsunfähigkeitsvers. uvm. 	<ul style="list-style-type: none"> 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







Projekt Johann-Koller-Weg 11

Top		WFL m ²	Zi- mmer	Terrasse m ²	Garten m ²	Balkon m ²	Preis Schlüsselfertig	Preis/m ²	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

Ein PENTHOUSE zum VERLIEBEN - in einem der schönsten Wohnbezirke und in einer Sackstraße gelegen! von Graz - FERTIGSTELLUNG SOMMER 2027

Dieses beeindruckende Penthouse in einer der besten Wohngegenden von Graz bietet auf 103,67 m² Wohnfläche und einer großzügigen Terrasse mit 45 m², Süd/Ostausrichtung, alles, was man sich für gehobenes Wohnen wünscht. Hier genießen Sie nicht nur absolute Ruhe, sondern auch exzellente Verkehrsanbindungen sowie eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Das Neubauprojekt besticht durch erstklassige Baumeisterqualität und ermöglicht es den Käufern, noch bei der Gestaltung der Wohnung mitzuentscheiden. Diese flexible Wohnraumgestaltung, zusammen mit der Möglichkeit, die Aufteilung zu verändern, bietet zahlreiche Optionen für unterschiedliche Lebensstile.

Details zur PH Top 8 im 2. Obergeschoss:

- Wohnfläche mit 103,67 m²
- Dachterrasse mit 45m², ideal für sonnige Stunden
- 5 Zimmer, hier können Sie nach Belieben Ihre eigene Ideen bei der Innengestaltung einbringen
- Wohn-/Essbereich mit 29,54m²
- Schlafzimmer mit 12,8m²
- Schrankraum mit 6,11m²
- zweites Schlafzimmer 11,45m²
- Kinderzimmer mit 11,45m²

- Badezimmer mit Fenster 6,46m², Dusche und Waschmaschinenanschluss & **FENSTER**
- WC mit 1,52m² und Handwaschbecken
- Vorraum mit 3,33m²
- Diele mit 9,41m²
- Keller-Ersatzraum mit 1,4m²
- Carport mit 14m², inklusive Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge
- es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!
- wir könnten WC und Abstellraum zusammenlegen, noch vergrößern und dort ein Fenster machen und das als Bad verwenden, WC und AR dann dort, wo jetzt Bad ist.
- zweite Möglichkeit im obersten Geschoß, ein Dachfenster mit elektrischem Öffner

Kaufpreis:

- Wohnung (Top 8): € 570.185,00 brutto
- Parkplatz: € 17.500,00 brutto (Parkmöglichkeit auch in der Sackstraße vorhanden)

HIGHLIGHTS:

- **PROJEKT FERTIGSTELLUNG SOMMER 2027!**

- **SENSATIONS PREIS € 5.500,00 / m² (nur für die ersten 4 verkauften Einheiten)!**
- **provisionsfrei für den Käufer!**
- top Lage in einem der beliebtesten Wohnbezirke von Graz und in einer Sackstraße gelegen!
- exzellente Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Flexibilität bei der Raumgestaltung
- hohe Baumeisterqualität
- weitere Wohnungen siehe Preisliste stehen noch zur Verfügung.

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 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 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