

**WOW! EIN TRAUM IN 4 WÄNDEN! Erstbezug-Gartenjuwel  
in Graz-Liebenau – großzügig, grün & familienfreundlich!**



**Objektnummer: 294802**

**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>	66,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	229,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	352.400,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 1 TG-Platz zu € 27.500,--

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner







**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Qualität Garantiert

Qualitätsseiegel

Top Fotos

Infrastrukturbilanz

Wohnungs- und Häuservideos

Home Staging

Social Media

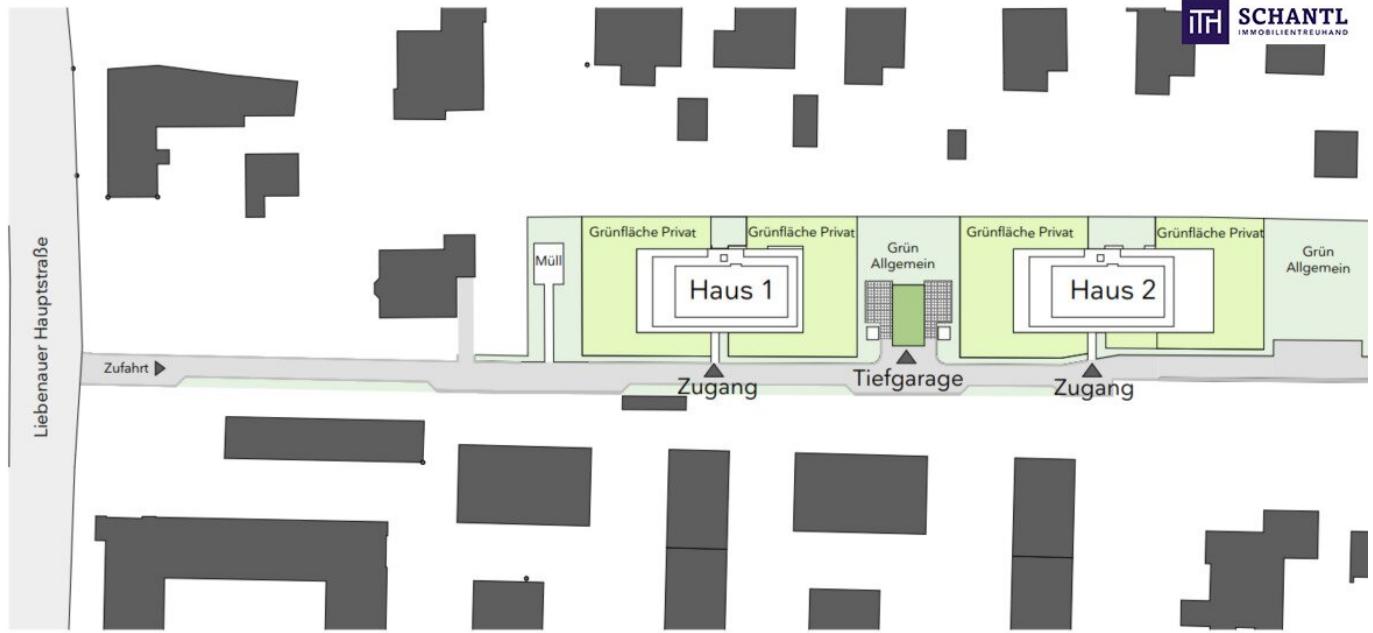
35 Plattformen

3D Grundriss

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





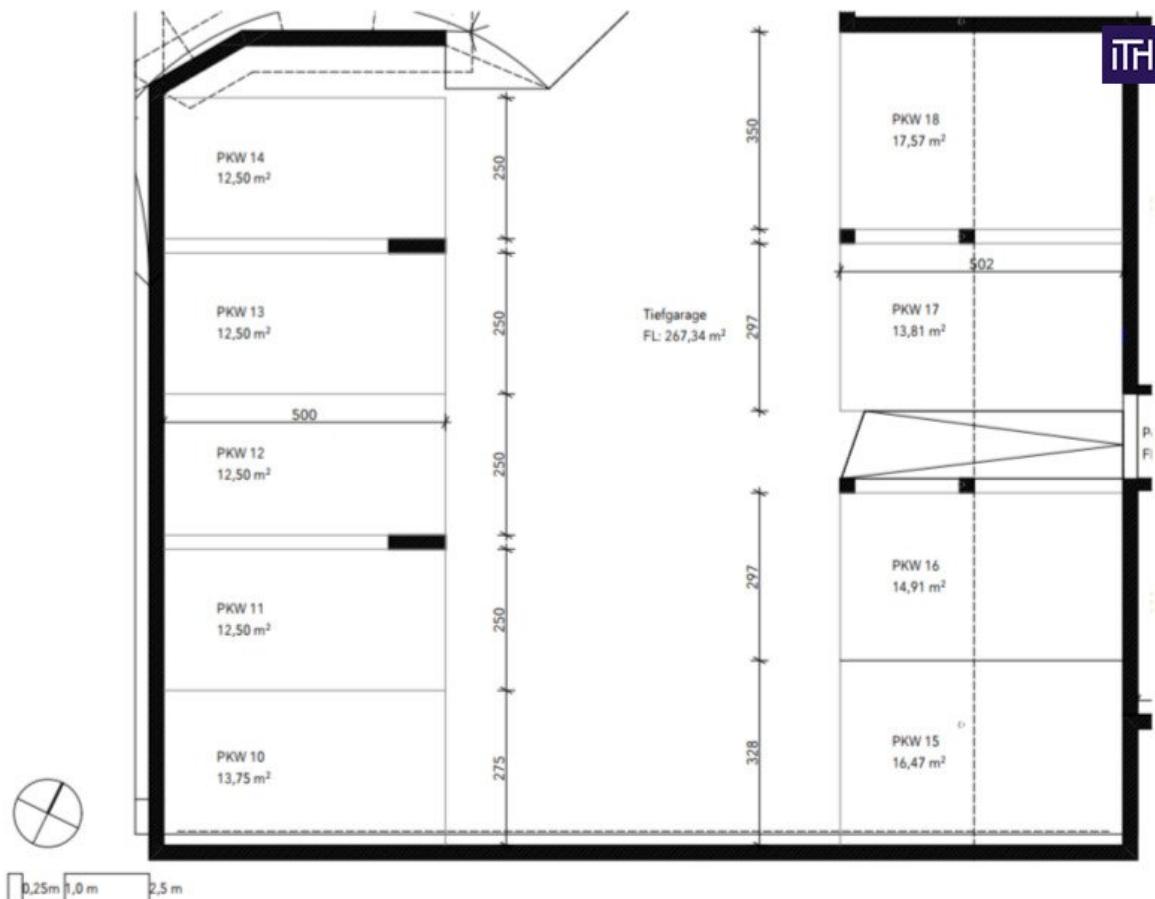


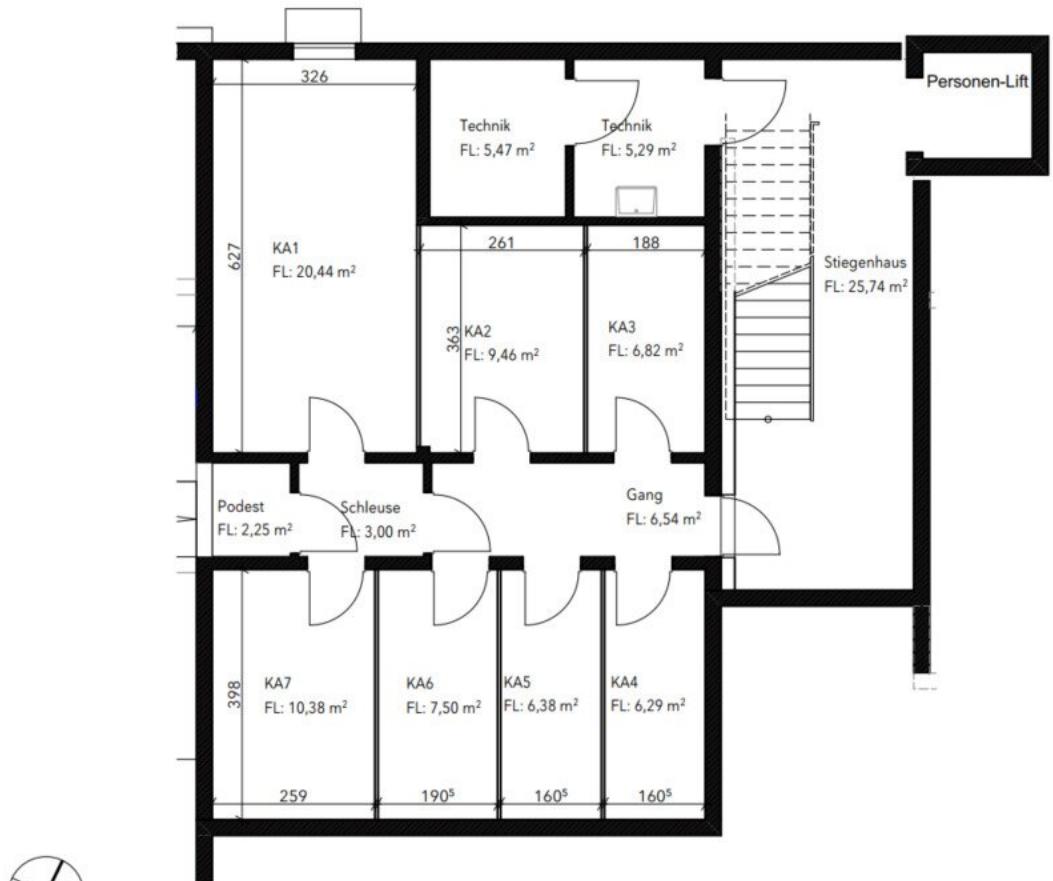












Ihre Träume -  
unser Fokus!

## 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

# **WOW! EIN TRAUM IN 4 WÄNDEN! Erstbezug-Gartenjuwel in Graz-Liebenau – großzügig, grün & familienfreundlich!**

Diese moderne Erdgeschosswohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, zwei Terrassen und einem beeindruckenden Privatgarten von über 220 m<sup>2</sup> – ideal für Familien, Paare oder Naturverbundene, die Stadtnähe mit Ruhe und Freiraum kombinieren möchten.

### **5 überzeugende Fakten:**

- 66,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit idealer Raumstruktur
- Zwei sonnige Terrassen mit 11,35 m<sup>2</sup> und 19,58 m<sup>2</sup> – Frühstücks- & Abendsonne inklusive
- Großzügiger Garten mit 229,60 m<sup>2</sup> – seltene Gelegenheit für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern
- 3 getrennt begehbar Zimmer inklusive offenem Wohn-Essbereich
- Energieeffizienter Neubau mit Photovoltaikanlage und nachhaltigem Wohnkonzept

### **Raumaufteilung im Detail:**

- Vorraum: 8,59 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche: 6,96 m<sup>2</sup>
- Separates WC: 1,96 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 12,27 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 10,23 m<sup>2</sup>
- Wohnen–Essen–Kochen: 26,94 m<sup>2</sup>

### **10 Highlights für Lebensqualität im Grünen:**

- Traumhafter Eigengarten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Spielbereich, Hochbeete, Lounge-Zone
- Zwei Terrassen – ideal für verschiedene Tageszeiten oder als Outdoor-Ess- und Relaxbereich
- 3-fach-verglaste Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Raffstores für flexiblen Sonnenschutz
- Hochwertige Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- Schlüsselfertige Ausführung mit edlen Materialien und zeitloser Architektur
- Modernes Badezimmer mit Dusche und separatem WC
- Barrierefreier Zugang – ideal für Jung und Alt
- Photovoltaikanlage am Hausdach für nachhaltige Energieversorgung
- Exklusive Kleinanlage mit nur 12 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Graz-Liebenau

Baustart: spätestens April 2026

Fertigstellung & Übergabe: bis spätestens November 2027

**Diese Gartenwohnung vereint urbanes Wohnen mit dem Gefühl eines Eigenheims. Viel Raum im Innen- wie Außenbereich und eine hochwertige Ausstattung machen sie zum perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber mit Stadtanspruch.**

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