

**JUWEL! Wohnoase mit großem Privatgarten in
Graz-Liebenau – großzügig, grün & ideal für Familien!**



Objektnummer: 294804

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2026
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,34 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	299,83 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	584.800,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 2 TG-Plätze zu je € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter





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

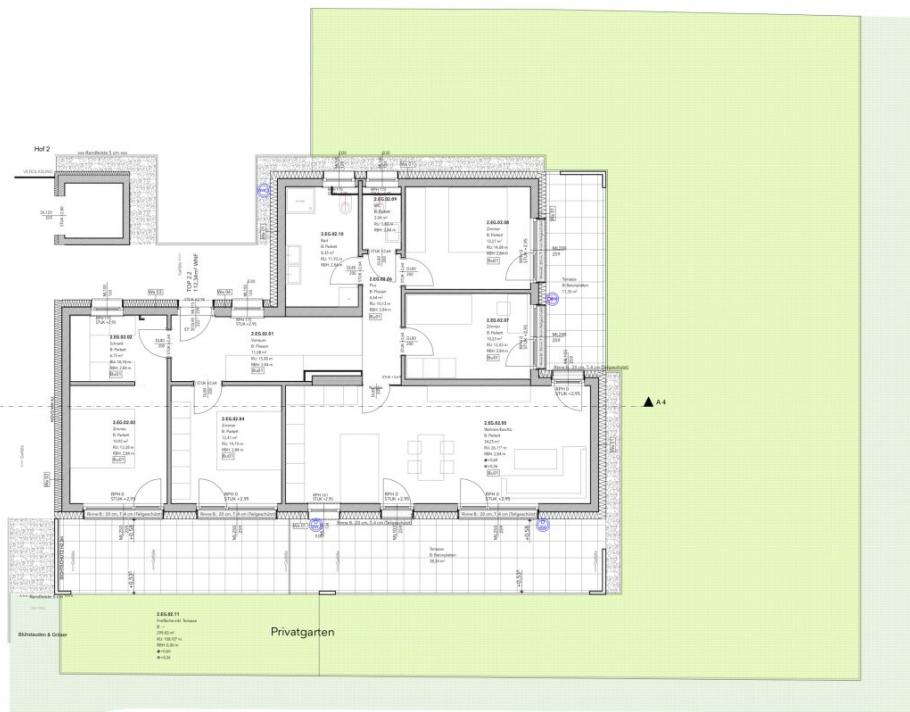
Home Staging

Social Media

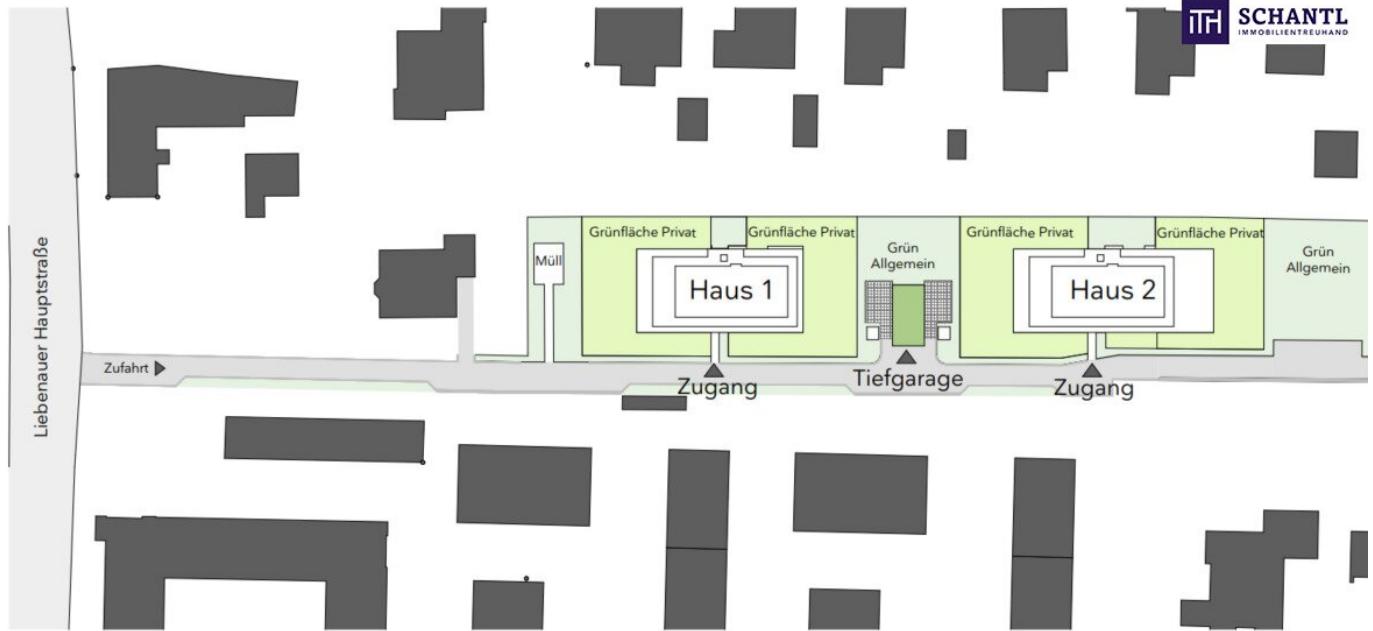
35 Plattformen

3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT





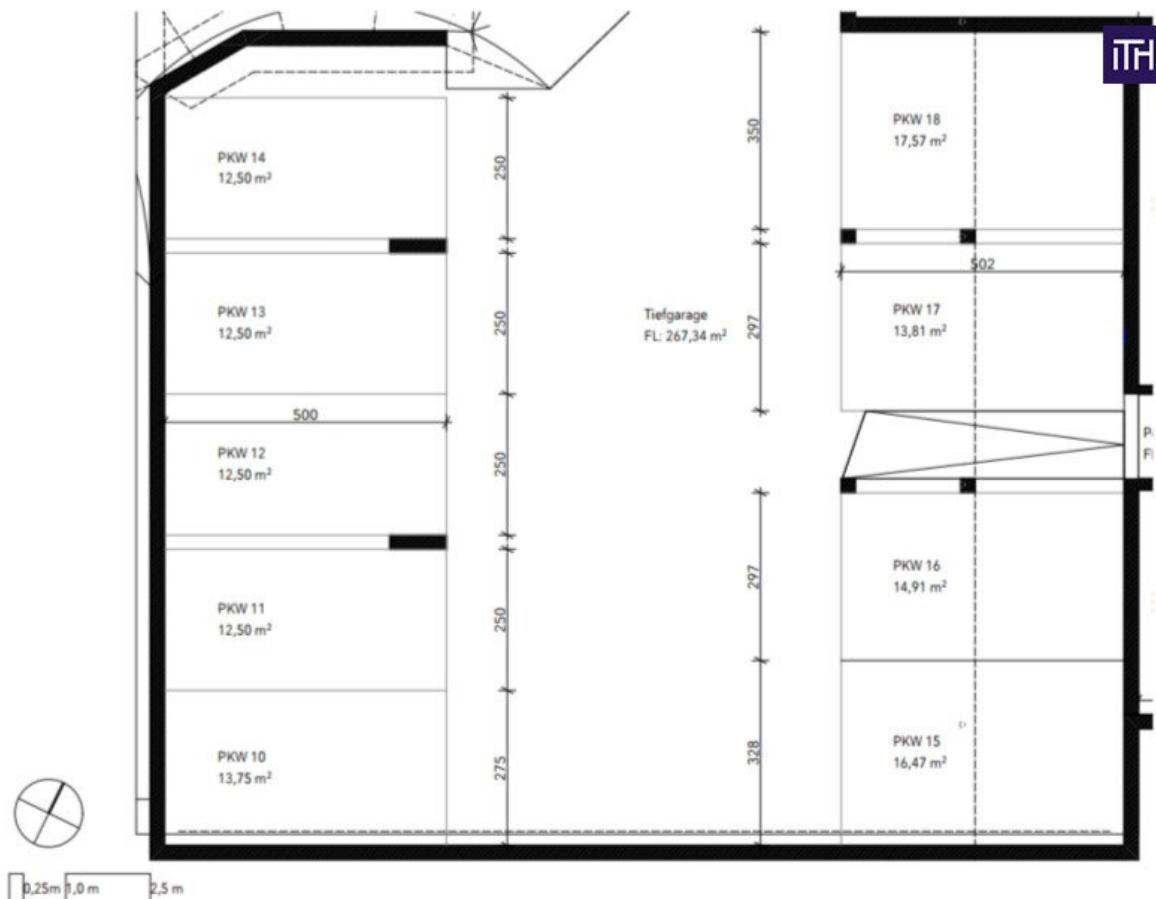


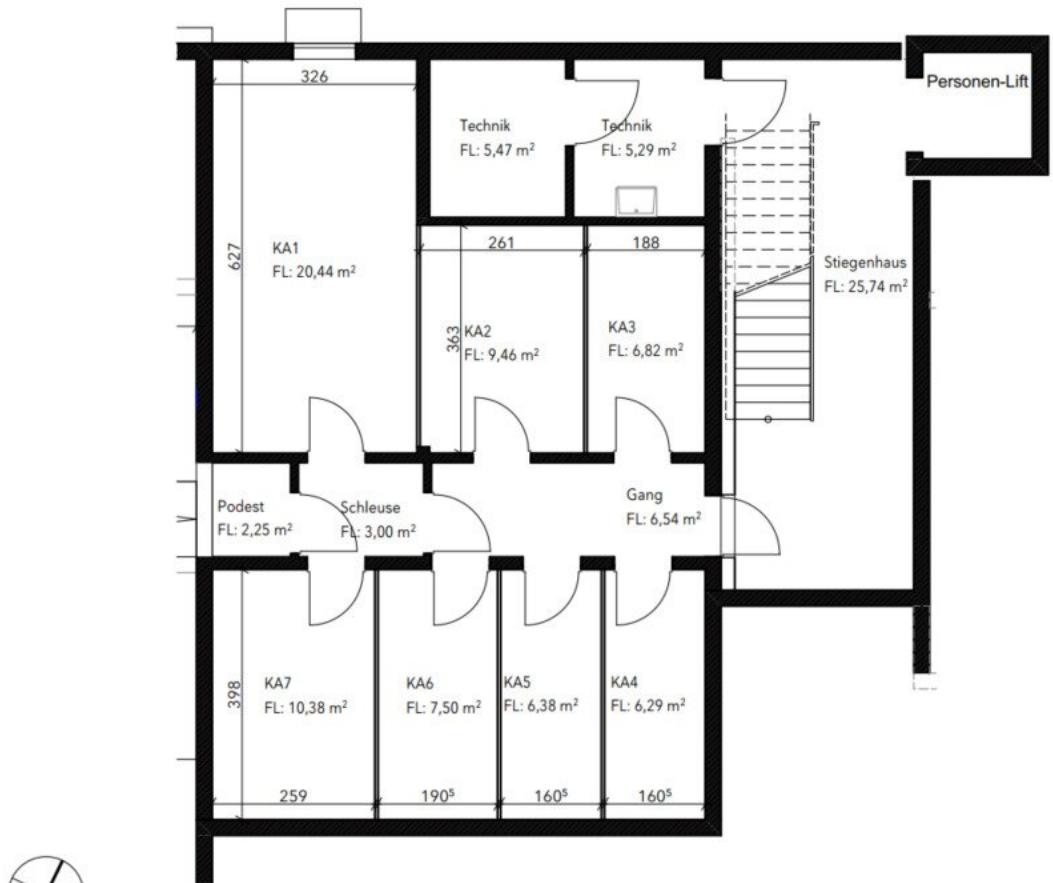












Ihre Träume -
unser Fokus!

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- / 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

JUWEL! Wohnoase mit großem Privatgarten in Graz-Liebenau – großzügig, grün & ideal für Familien!

Diese exklusive Erdgeschosswohnung in moderner, hochwertiger Ausführung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zwei weitläufige Terrassen sowie einen beeindruckenden Privatgarten mit knapp 300 m² Fläche. Sie ist ideal für Familien, Paare oder naturverbundene Stadtmenschen, die Raum, Komfort und Freiraum in bester Lage vereinen möchten.

5 überzeugende Fakten:

- **112 m² Wohnfläche** mit großzügigem, durchdachtem Grundriss
- **Zwei Terrassen mit 38,34 m² und 11,35 m²** – ideal für Frühstück und Abendentspannung im Freien
- **Privatgarten mit 299,83 m²** – perfekte Wohlfühlloase für Kinder, Hobbygärtner und Genießer
- **Vier getrennt begehbar Schlafzimmer** plus großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich
- **Energieeffizienter Neubau** mit nachhaltigem Wohnkonzept und Photovoltaikanlage

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: 11,08 m²
- Schrankraum: 6,15 m²
- Zimmer 1: 10,92 m²
- Zimmer 2: 12,41 m²
- Wohnen–Essen–Küche: 34,25 m²
- Zimmer 3: 10,23 m²
- Zimmer 4: 12,27 m²

- Flur: 4,64 m²
- Badezimmer inkl. WC: 8,35 m²
- Separates WC: 2,04 m²

Gesamtwohnfläche: **112,34 m²**

Gartenfläche: **299,83 m²**

Terrassen: **38,34 m² + 11,35 m² = 49,69 m²**

10 Highlights für Lebensqualität im Grünen:

2. Großzügiger, sonniger Eigengarten – ideal für Spiel, Erholung und Gartengestaltung
4. Zwei Terrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen – ideal für jede Tageszeit
6. 3-fach-verglaste Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume
8. Raffstores bieten individuellen Sonnenschutz
10. Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen für behaglichen Wohnkomfort
12. Hochwertige schlüsselfertige Ausführung mit langlebigen Materialien
14. Zeitloses, modernes Design mit durchdachtem Grundriss
16. Modernes Badezimmer mit Fenster und separatem WC
18. Barrierefreier Zugang – ideal für alle Lebensphasen
20. Exklusive Kleinanlage mit nur 12 Wohneinheiten in ruhiger, urbaner Lage

Baustart: spätestens April 2026

Fertigstellung & Übergabe: bis spätestens November 2027

Fazit:

Diese Gartenwohnung bietet urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – mit der Ruhe, dem Raum und dem Komfort eines Eigenheims. Sie ist perfekt für alle, die sich ein großzügiges

Zuhause mit hohem Wohnwert und starkem Bezug zur Natur wünschen – ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

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

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