

**Luxuswohnung so ganz nach Ihren Vorstellungen  
maßgeschneidert für Sie angefertigt! - 8041 Graz -  
PROJEKTÜBERGABE SOMMER 2027! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 294933**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,26 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,39 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,75
Kaufpreis:	545.206,00 €
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





Wohnung	Fläche m2	Zimmer	Terrasse m2	Garten inkl. Terrasse m2	Balkon m2	Preis	Konsument
EG							
Top 1	83,42	4	13,9	180	21,82	416000,00	4986,81
Top 2	90,88	4	22,49	220		465000,00	5116,64
1.OG							
Top 3	72,82	4			23,26	363371,00	4990,00
Top 4	36,44	1			9,99	181835,00	4990,00
Top 5	65,69	3			11,27	327793,00	4990,00
2.OG							
Top 6	84,56	4			24,79	439712,00	5200,00
Top 7	103,67	5	41			570185,00	5500,00
Parkplatz						17500,00	

**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH Immobilienrehand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH Immobilienrehand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [f](https://www.facebook.com/schantlith) [i](https://www.instagram.com/schantlith) [in](https://www.linkedin.com/company/schantl-ith) [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)





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# 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
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

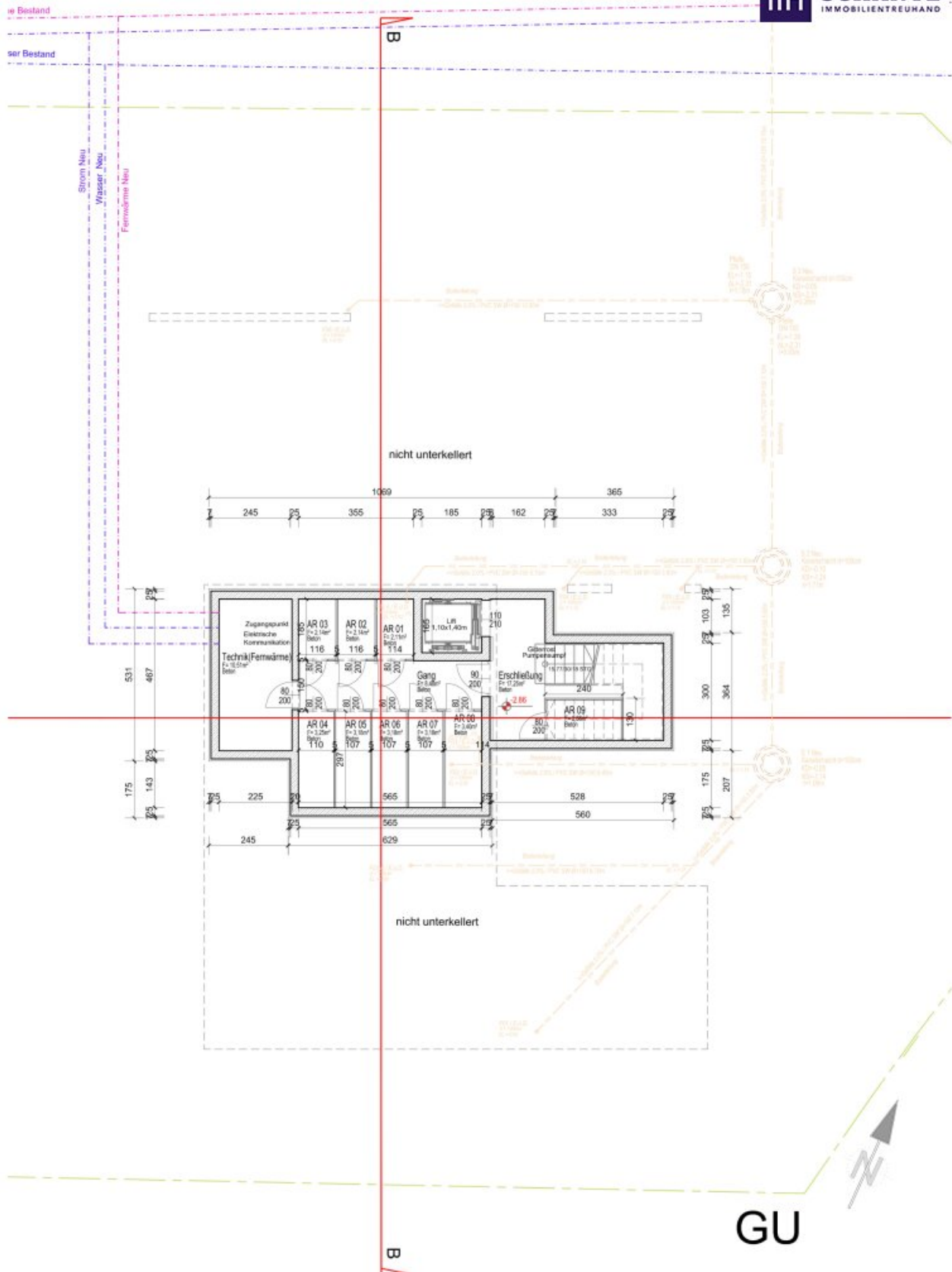
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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

**Luxuswohnung so ganz nach Ihren Vorstellungen maßgeschneidert für Sie angefertigt!  
- 8041 Graz - PROJEKTÜBERGABE SOMMER 2027! PROVISIONSFREI!**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese feine 5-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 7 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 ZUSAMMENLEGUNG Top 3 & Top 4 im 1.OG**

- WNF von 109,26m<sup>2</sup>
- Balkon 33,25m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 30,73m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon
- Balkon mit 33,26m<sup>2</sup>
- ein Schlafzimmer mit 11,25m<sup>2</sup>



- ein weiteres Schlafzimmer auf 11,20m<sup>2</sup>
- ein Büroraum mit 11,37m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Fenster 9,67m<sup>2</sup>, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC 2,71m<sup>2</sup> mit Fenster
- Gang 7,96m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 4,50m<sup>2</sup>
- Abstellraum 4,72m<sup>2</sup>
- Keller 5,39m<sup>2</sup>
- KP der Top 3 & 4 brutto € 545.206,00 (der Nettopreis beträgt - 9%)
- KP des Parkplatzes brutto a´€ 17.500,00 (zwei mögliche Parkplätze sind vorhanden!)
- 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 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