

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



Objektnummer: 294933

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,26 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,39 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	545.206,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

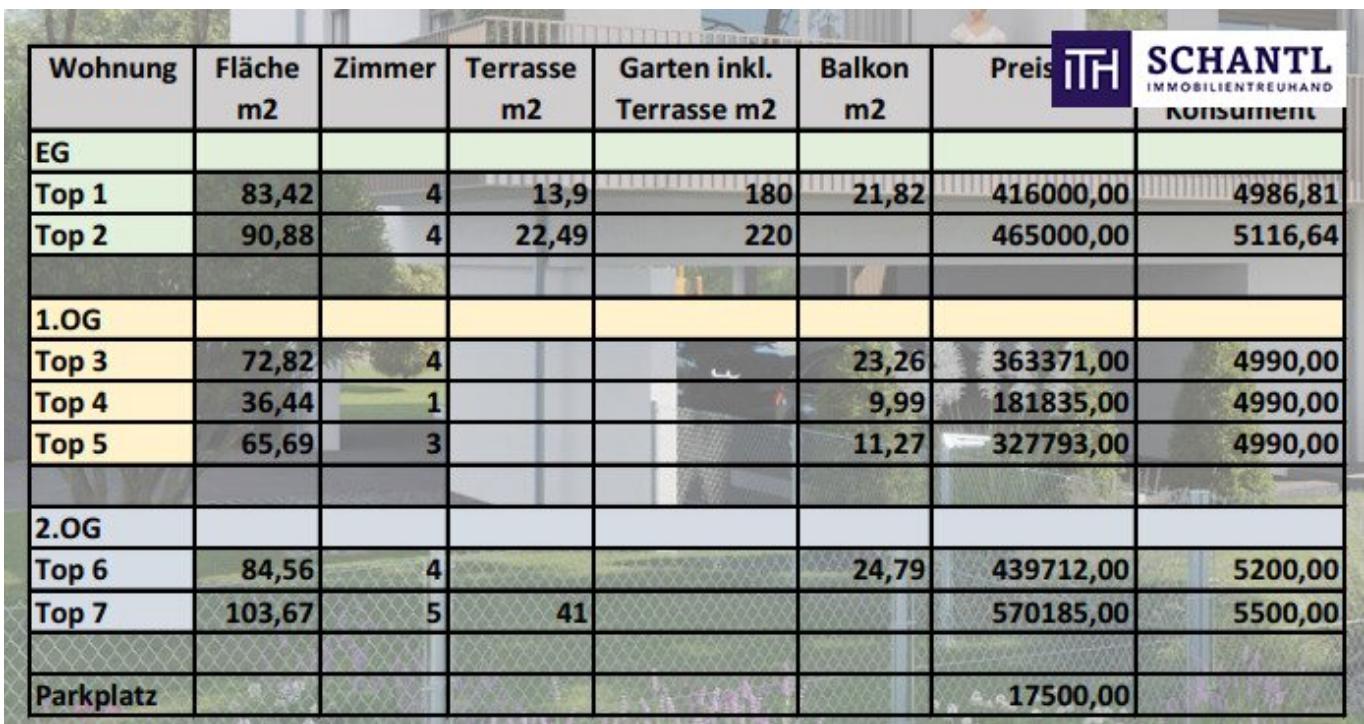
T +436645411047
H +43 664 5725475

LIGRA
built values

ITI SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

**Massive Qualität
seit 25 Jahren !**





Wohnung	Fläche m2	Zimmer	Terrasse m2	Garten inkl. Terrasse m2	Balkon m2	Preis	ITH	SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND 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:

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
Infrastrukturbilanz
Qualitätsseiegel
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.

ITH SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST**

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.*

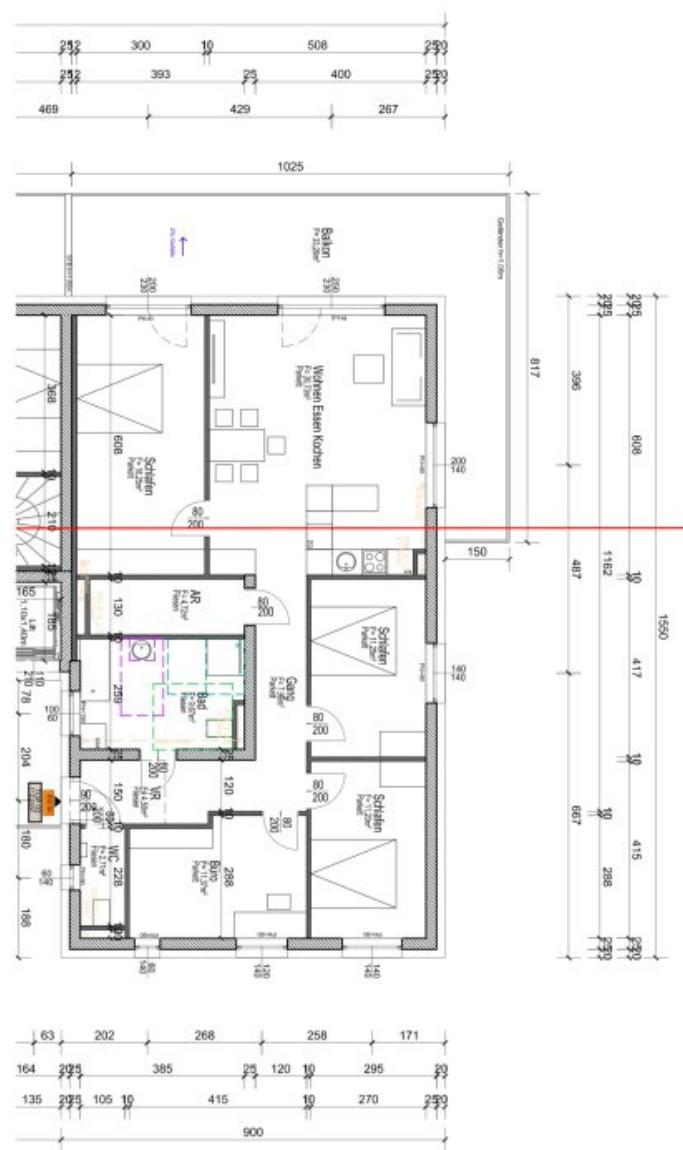
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

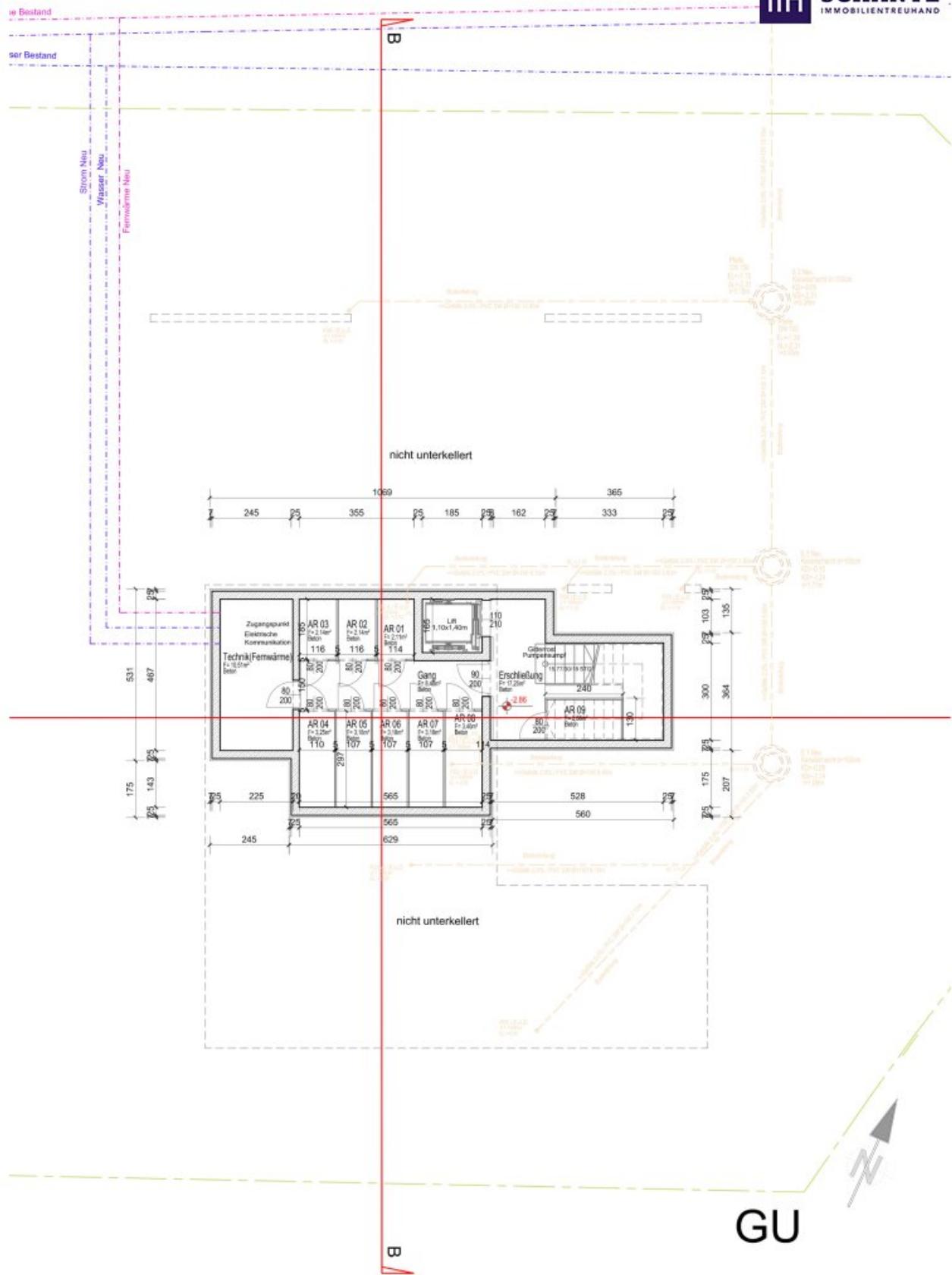
FINANZIERUNG *Ihre Pläne, unsere Lösungen.*

- 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

**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 109,26m²
- Balkon 33,25m²
- 5 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 30,73m² und Zugang zum Balkon
- Balkon mit 33,26m²
- ein Schlafzimmer mit 11,25m²

- ein weiteres Schlafzimmer auf 11,20m²
- ein Bürraum mit 11,37m²
- Badezimmer mit Fenster 9,67m², Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC 2,71m² mit Fenster
- Gang 7,96m²
- Vorraum mit 4,50m²
- Abstellraum 4,72m²
- Keller 5,39m²
- 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 /m² (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 32m² - 103,7m² 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 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