

**Exklusives Neubauprojekt in Graz-Liebenau – Jetzt Ihre  
Wunschwohnung sichern! BELAGSFERTIG &  
PROJEKTÜBERGABE SOMMER 2027! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 294924**

**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:                   | 65,69 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,18 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75                          |
| Kaufpreis:                    | 313.900,00 €                     |
| 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





**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**

**SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND** in Kooperation mit **FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND**

## 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
- Betriebunterbrechung
- 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:  
Pessauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Mesendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

**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

**Qualitätssiegel**

**Top Fotos**

**Infrastrukturbericht**

**Wohnungs- und Häuserservideos**

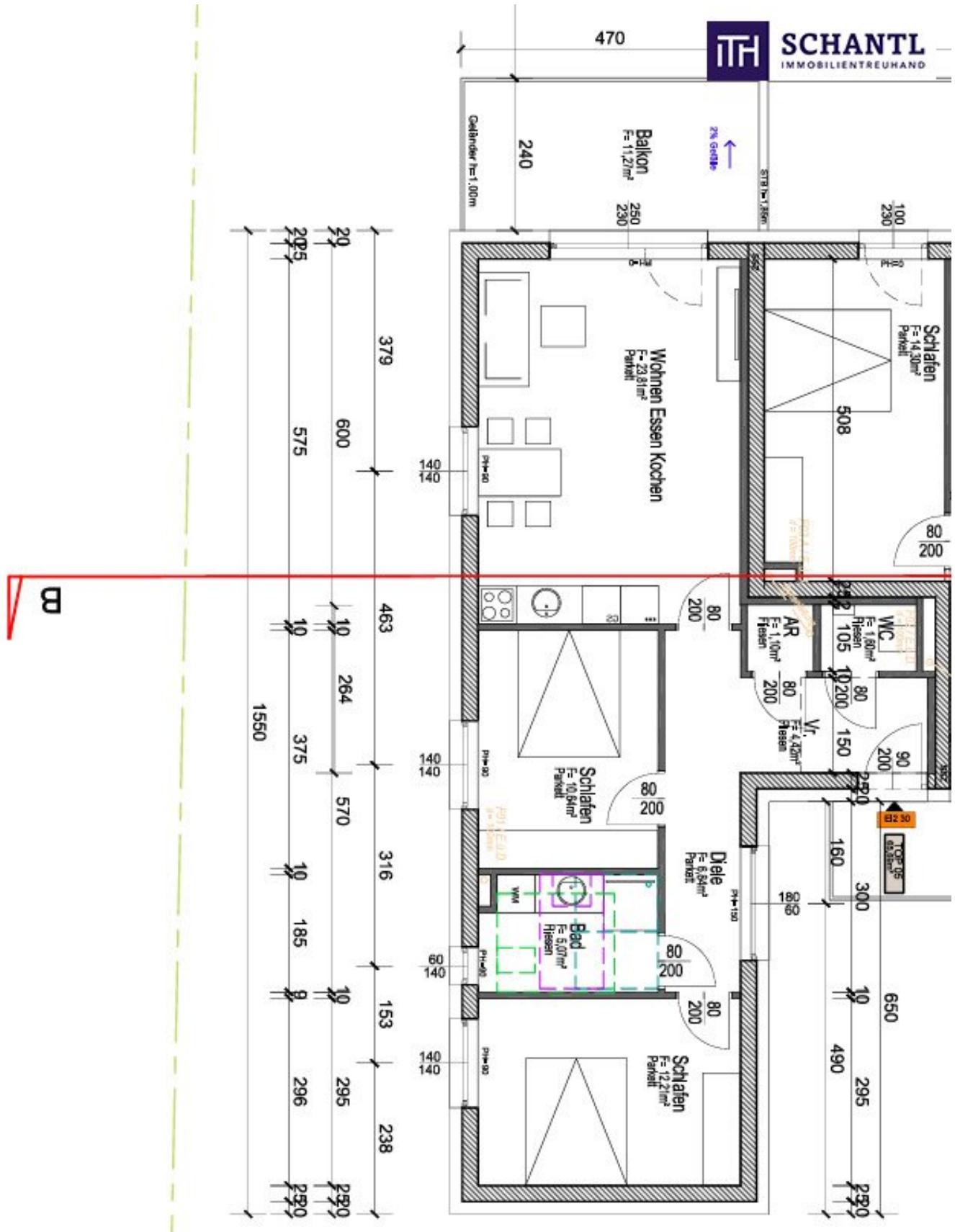
**Home Staging**

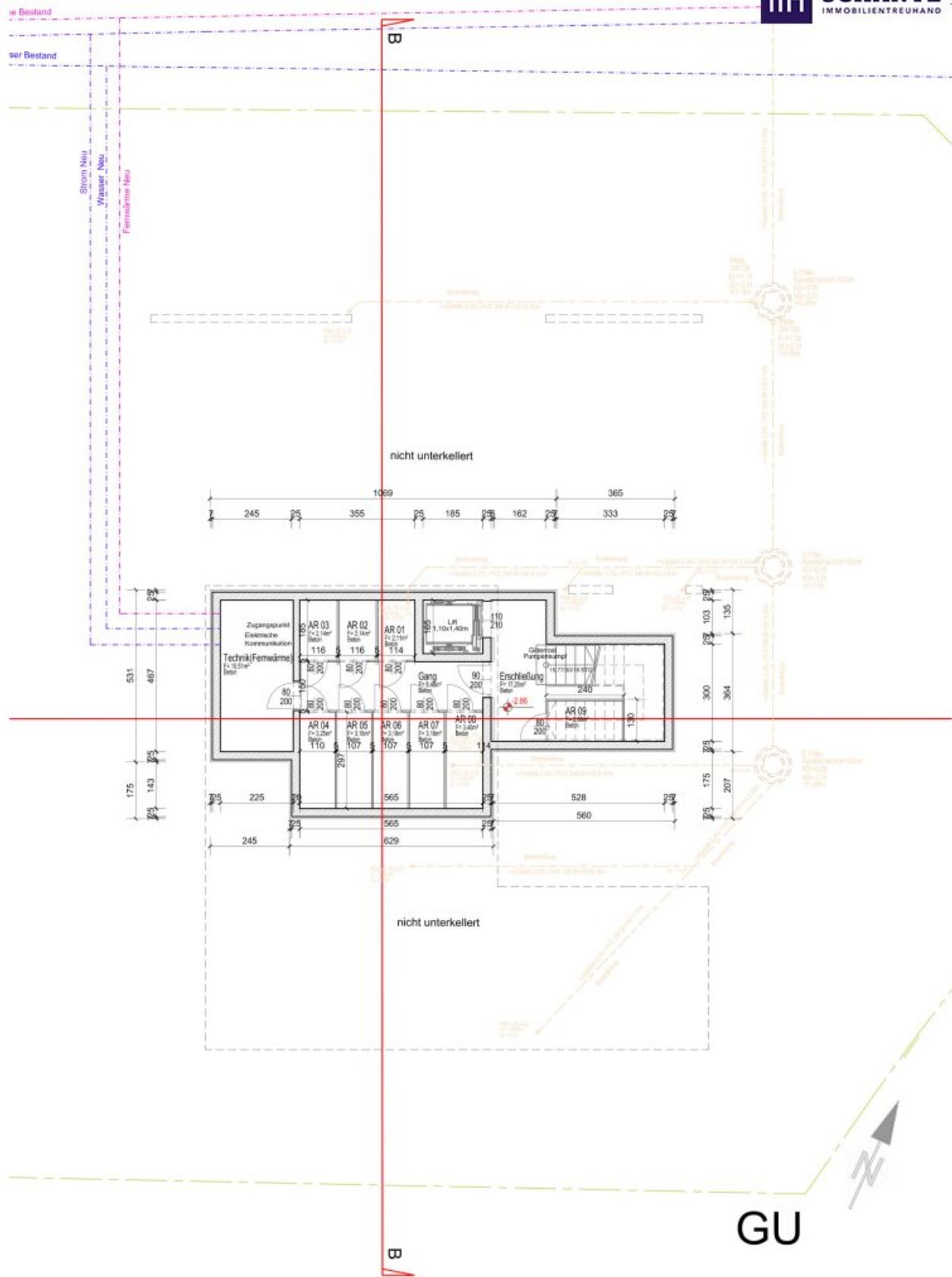
**Social Media**

**35 Plattformen**

**3D Grundriss**

**FOLGEN SIE UNS AUF** [f](#) [i](#) [in](#) **WWW.SCHANTL-ITH.AT**











## **Objektbeschreibung**

### **Exklusives Neubauprojekt in Graz-Liebenau – Jetzt Ihre Wunschwohnung sichern! BELAGSFERTIG & PROVISIONSFREI!**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese feine 3-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 8 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 5 im 1.OG**

- WNF von 65,69m<sup>2</sup>
- Balkon 11,27m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- 3 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 23,81m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon
- Balkon mit 11,27m<sup>2</sup>

- ein Schlafzimmer mit 10,64m<sup>2</sup>
  - ein weiteres Schlafzimmer auf 12,21m<sup>2</sup>
  - Badezimmer mit Fenster 5,07m<sup>2</sup>, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
  - Diele mit 6,84m<sup>2</sup>
  - Vorraum mit 4,42m<sup>2</sup>
  - Abstellraum 1,10m<sup>2</sup>
  - Keller 3,18m<sup>2</sup>
- 
- **KP der Top 5 brutto € 313.900,00 BELAGSFERTIG!!!**
  - **(der Nettopreis beträgt - 9%)**
  - KP des Parkplatzes brutto € 17.500,00 (nur ein Parkplatz pro Wohnung vorhanden), jedoch kann man sehr gut auf der Straße parken, die Straße ist eine Sackstraße
  - es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!

## **HIGHLIGHTS:**

- **die Wohnung wird belagsfertig übergeben, das bedeutet, OHNE Innentüren, Parkett, Fliesen, Mal/Spachtelarbeiten/Amaturen/Duschwand!!!**

- SENSATIONELLER PREIS (nur für die ersten 4 verkauften Einheiten)  
!!!!!!!!!!!!!!
- PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!!!
- wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage und top Verkehrsanbindung und top Infrastruktur
- Sackstraße, viel Privatsphäre
- schöner Balkon in SW-Ausrichtung
- Lift vorhanden
- exzellente - Baumeisterqualität
- noch können Sie sich Ihre Traum-Wohnung aussuchen und mitgestalten!!!
- 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