

**Entscheiden SIE ob 3 oder 4 ZIMMER - sonniger Süd-West  
BALKON- RUHIGE Lage - Garantierte Fertigstellung  
September 2027 - PROVISIONSFREI!!!**



**Objektnummer: 295791**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	363.371,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Jacqueline Fellner, MBA**

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a

8041 Graz

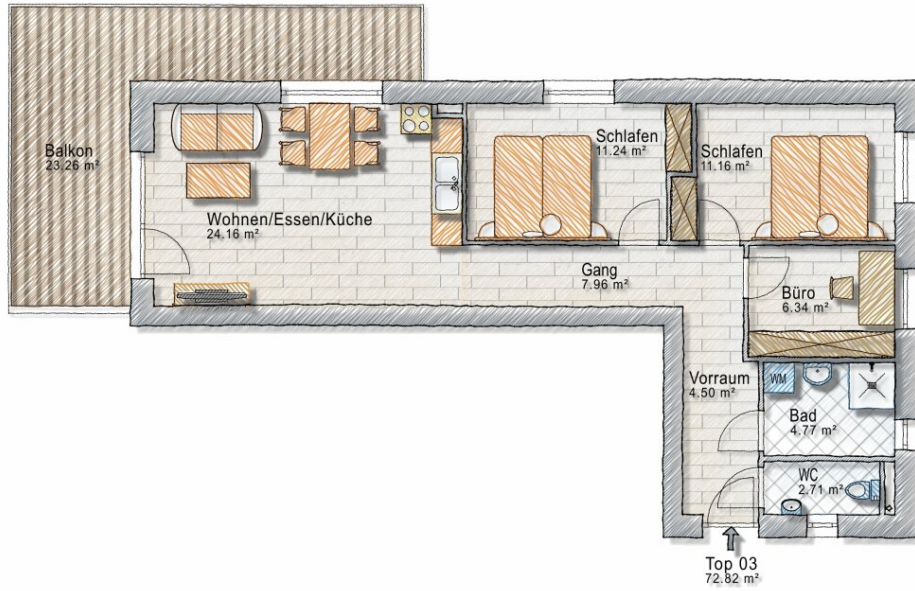
T +43 664 5

H +43 650 5

Gerne stehe  
Verfügung.



11









SCHANTL  
IMMOBILIENANLAGE

in Kooperation mit

SFI FINANCIAL INVEST  
VERMÖGENSSTEUERUNG

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

SCHANTL  
IMMOBILIENANLAGE

in Kooperation mit

SFI FINANCIAL INVEST  
VERMÖGENSSTEUERUNG

## Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

<p><b>VERMÖGENSAUFBAU</b> Smart investieren, Zukunft gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien inkl.</li> <li>• Immobilienbewertung</li> <li>• Immobilienbeteiligungen</li> <li>• Vorsorgewohnung</li> <li>• Investmentfonds</li> <li>• Bauherrenmodelle</li> <li>• Unternehmensbeteiligungen</li> <li>• Edelmetalle</li> <li>• Technische Metalle</li> <li>• uvm.</li> </ul>	<p><b>VERSICHERUNGEN</b> Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreditversicherungen</li> <li>• Eigenheim &amp; Haushalt</li> <li>• Betriebsunterbrechung</li> <li>• Kranken- / Gesundheitsvers.</li> <li>• Unfallversicherungen</li> <li>• Sachversicherungen inkl. KFZ</li> <li>• Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen</li> <li>• Berufsunfähigkeitsvers.</li> <li>• uvm.</li> </ul>	<p><b>FINANZIERUNG</b> Ihre Pläne, unsere Lösungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderungsberatung</li> <li>• Klassische Finanzierungen</li> <li>• Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)</li> <li>• Leasing - Kfz- &amp; Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)</li> <li>• Immobilienleasing</li> <li>• Privatfinanzierungen</li> <li>• Umschuldungen</li> <li>• uvm.</li> </ul>
--	--	--

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

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



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



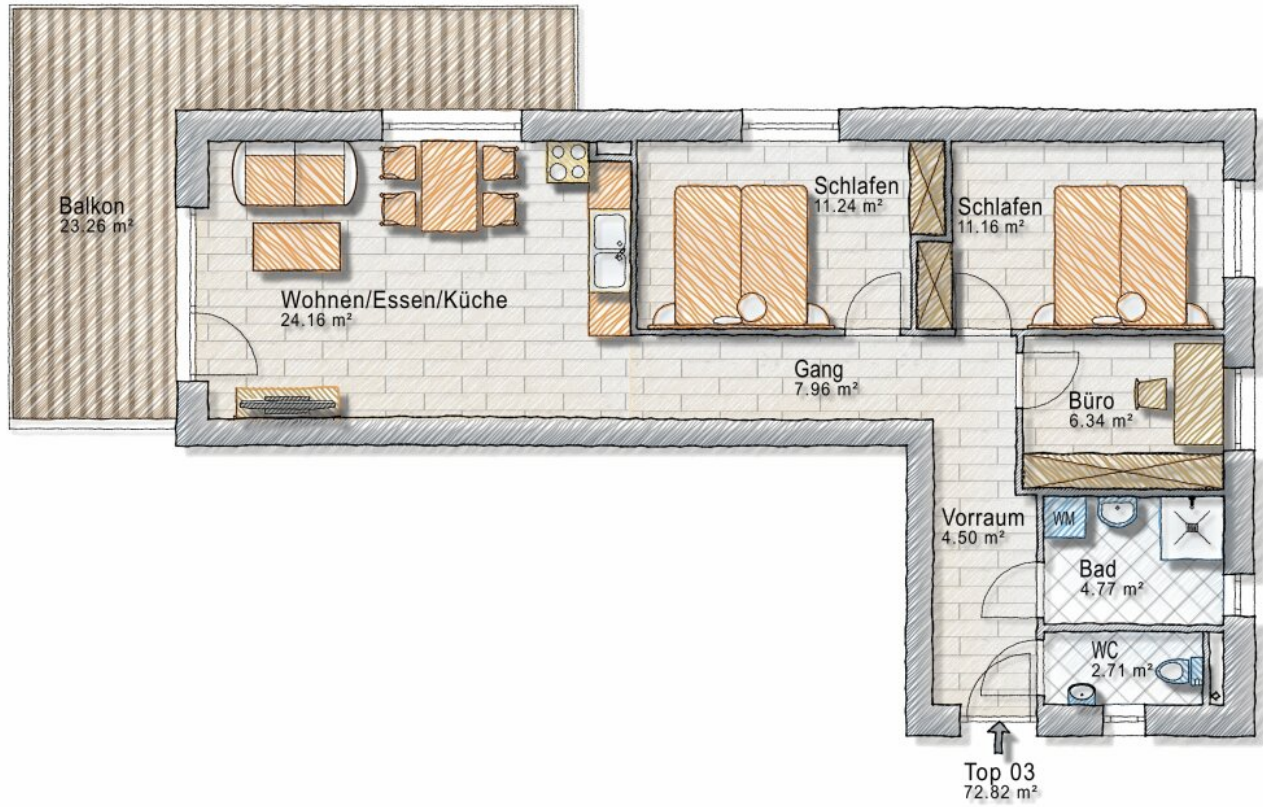
**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

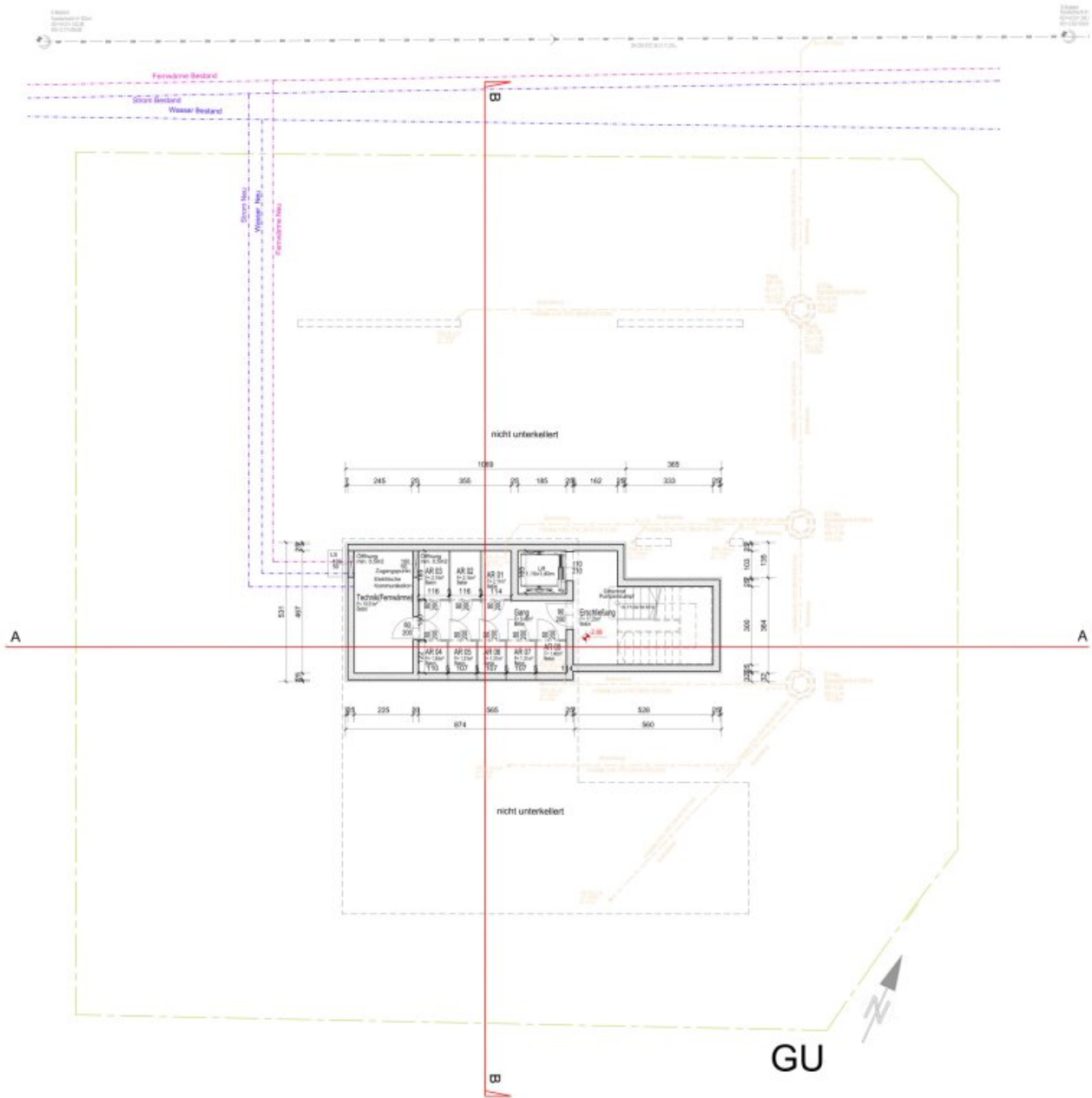
FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

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.



# 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

### **Entscheiden SIE ob 3 oder 4 ZIMMER - sonniger Süd-West BALKON- RUHIGE Lage - Garantierte Fertigstellung September 2027 - PROVISIONSFREI!!!**

Exklusives Neubauprojekt mit nur 8 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau!

Renommierte Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann!

**Weitere Wohnungsgrößen verfügbar - siehe Projekt Folder!**

### **Johann-Koller-Weg 11, 8041 Graz-Liebenau - TOP 3 - 1.OG**

- WNF von 72,82m<sup>2</sup>
- Balkon 23,26m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- 4 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 24,16m<sup>2</sup>
- ein Schlafzimmer mit 11,24m<sup>2</sup>
- ein weiteres Schlafzimmer mit 11,16m<sup>2</sup>
- ein kleines Büro mit 6,34m<sup>2</sup> welches natürlich auch als Schrankraum umfunktioniert werden kann
- Gang mit 7,96m<sup>2</sup>

- Vorraum mit 4,50m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit FENSTER 4,77m<sup>2</sup>, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit FENSTER und Handwaschbecken 2,71m<sup>2</sup>
- Keller-Ersatzraum mit 2,14m<sup>2</sup>
- Parkplatz mit 14,00m<sup>2</sup> und Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge

## **HIGHLIGHTS**

- **PROJEKT-FERTIGSTELLUNG September 2027!!!**
- **PROVISIONSFREI für den Käufer**
- **SPEZIALPREIS für FRÜHKÄUFER! (nur für die ersten 4 verkauften Einheiten)**
- **großzügiger BALKON**
- **Süd-West Ausrichtung**
- **Neubau - ERSTBEZUG - schlüsselfertig**
- **Veränderungen und individuelles MITGESTALTEN (bis zum endgültigen Start des Innenausbauens) möglich**
- **TOP Ausstattung**

- **Photovoltaikanlage**
- **wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage**
- **Sackgasse**
- **TOP Verkehrsanbindung und Infrastruktur**
- **exzellente - Baumeisterqualität**

**WOHNUNG brutto: € 363.371,00**

**Parkplätze brutto: € 17.500,00**

## **KAUFNEBENKOSTEN**

- **PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER**
- **3,5 % Grunderwerbsteuer\***
- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**

\* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis inkl. Kosten für Vertragserrichtung, Beglaubigung und Treuhandschaft

### **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?** 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 [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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap