

**TRAUMHAFTE Gartenwohnung - Süd-West Ausrichtung -  
fixer BAUSTART Frühjahr 2026!!! IDEAL für FAMILIEN und  
NATURLIEBHABER - ruhige Sackgasse!  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 295790**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

### Provisionsangabe:

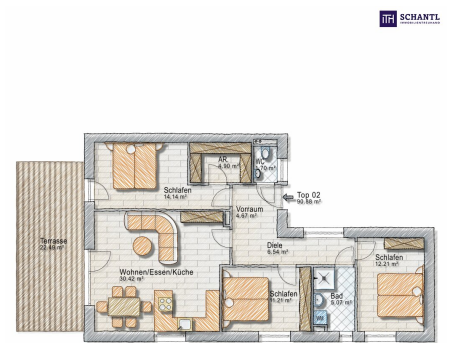
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Jacqueline Fellner, MBA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH





**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  
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [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 IMMOBILIENTREUHAND  
in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

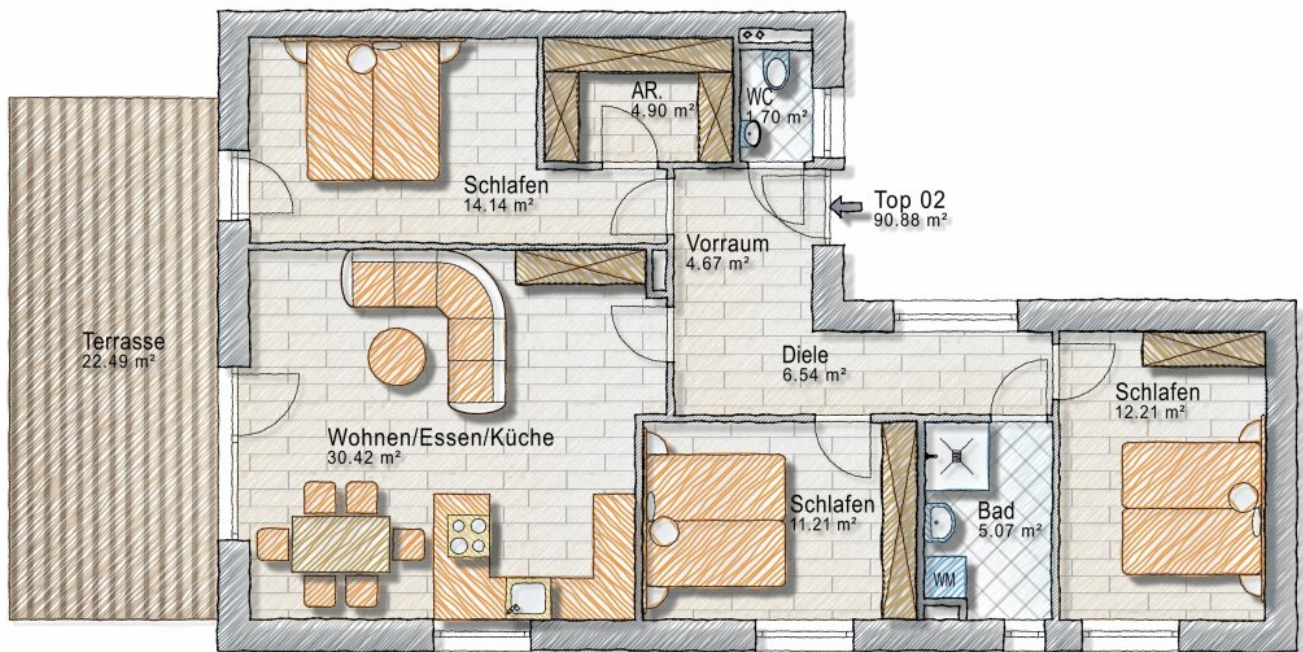
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

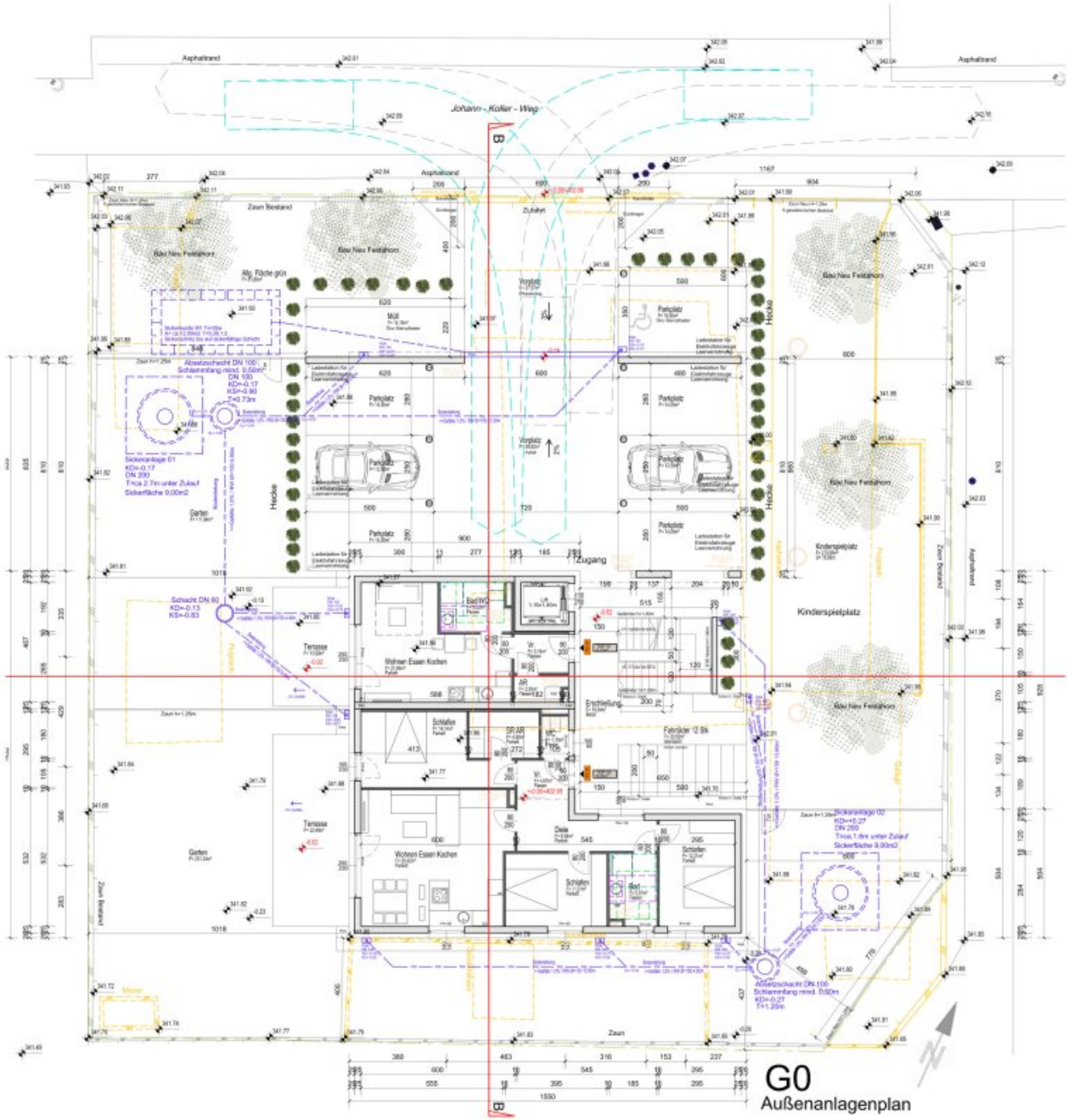
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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







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)

# 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

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](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

### **TRAUMHAFTE Gartenwohnung - Süd-West Ausrichtung - fixer BAUSTART Frühjahr 2026!!! IDEAL für FAMILIEN und NATURLIEBHABER - ruhige Sackgasse! PROVISIONSFREI!**

Exklusives Neubauprojekt mit nur 7 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau!

Der renommierte Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann, startet das neue Projekt im Frühjahr 2026!

**Weitere Wohnungsgrößen verfügbar - siehe Preisliste!**

#### **Johann-Koller-Weg 11, 8041 Graz-Liebenau - TOP 2 - EG**

- WNF von 90,88m<sup>2</sup>
- Terrasse 22,49m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung
- 4 Zimmer
- Lift vorhanden
- Wohnen/Essen/Kochen auf 30,42m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer mit 14,14m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer mit 11,21m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer mit 12,21m<sup>2</sup>

- Abstellraum oder auch Schrankraum 4,90m<sup>2</sup>
- Diele 6,54m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 4,67m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit FENSTER 5,07m<sup>2</sup>, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit FENSTER und Handwaschbecken 1,70m<sup>2</sup>
- Keller-Ersatzraum mit 2,14m<sup>2</sup>
- Parkplatz mit 14,00m<sup>2</sup> und Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge

## HIGHLIGHTS

- **Fixer BAUSTART Frühjahr 2026**
- **PROJEKT-FERTIGSTELLUNG SEPTMEBER 2027!!!**
- **PROVISIONSFREI für den Käufer**
- **SPEZIALPREIS für FRÜHKÄUFER! (nur für die ersten 4 verkauften Einheiten)**
- **nur wenige Wohneinheiten**
- **einmalige TERRASSE mit großem PRIVATGARTEN ideal für Familien**
- **Süd-West Ausrichtung**

- **Neubau - ERSTBEZUG - schlüsselfertig**
- **Veränderungen und individuelles MITGESTALTEN (bis zum endgültigen Start des Innenausbau) möglich**
- **TOP Ausstattung**
- **wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage**
- **Sackgasse**
- **TOP Verkehrsanbindung und Infrastruktur**
- **exzellente - Baumeisterqualität**

**WOHNUNG brutto: € 465.000,00**

**Parkplätze brutto: € 17.500,00**

## **KAUFNEBENKOSTEN**

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

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

\*\* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis, die ersten €500.000 sind von der Grundbucheintragungsgebühr befreit

**Warten Sie nicht länger - ergreifen Sie die Chance und nehmen Sie Kontakt auf, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause erwartet Sie bereits!**

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

**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