

# Licht, Luft und Lebensfreude – Ihre neue 4-Zimmer-Wohnung mit XL-Balkon in Graz-Liebenau!



**Objektnummer: 296304**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	474.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 2 TG-Plätze um je € 27.500,--

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**





**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



**ITH SCHANTL**

**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
**Unsere Leistungen im Überblick:**

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

VERTRAULICH  
QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

**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

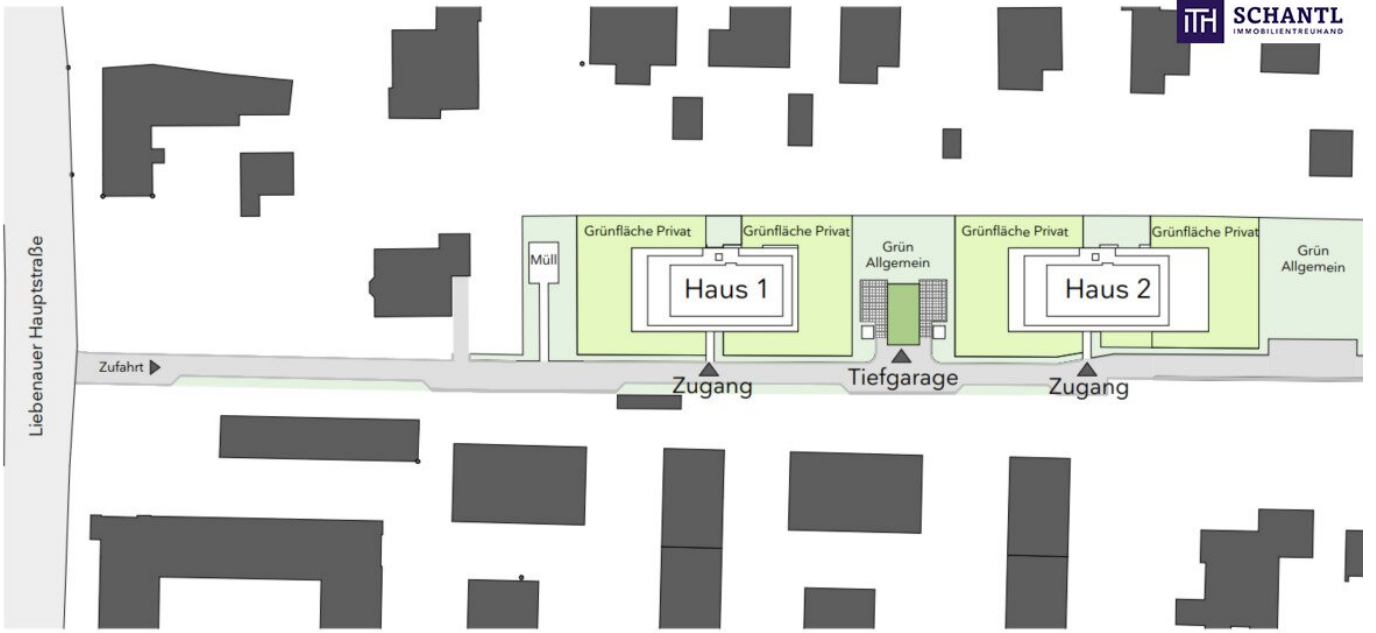
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

HAUS 1



SCHANTL  
IMMOBILIENTREHAND



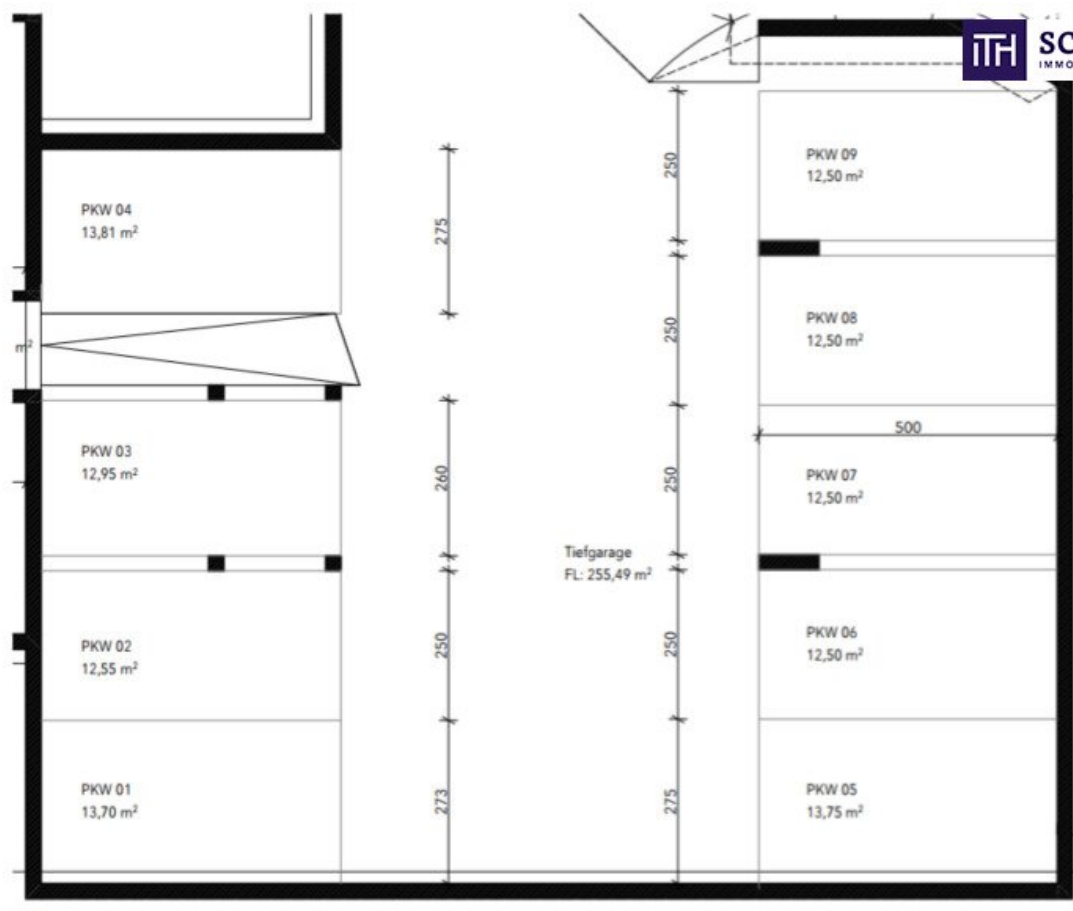




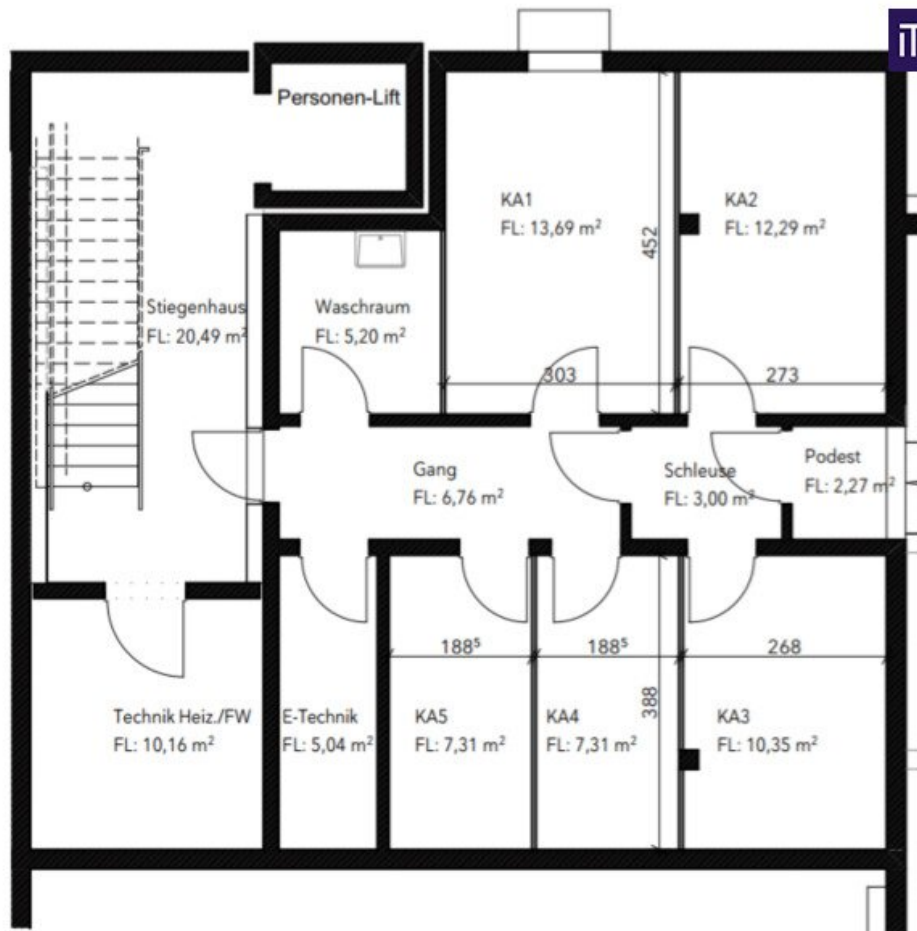








0,25m 1,0m 2,5m





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

## Objektbeschreibung

### Licht, Luft und Lebensfreude – Ihre neue 4-Zimmer-Wohnung mit XL-Balkon in Graz-Liebenau!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Wohnung im 1. Obergeschoss vereint urbanen Komfort mit großzügigem Freiraum. In einer exklusiven Wohnanlage mit nur 12 Einheiten erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept und ein Balkon, der mit über 36 m<sup>2</sup> zum echten Outdoor-Wohnzimmer wird – perfekt für Sonnenanbeter, Genießer und alle, die das Besondere lieben.

#### Facts:

- **88,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – optimal geplant für maximalen Komfort
- **36 m<sup>2</sup> Balkon** – Ihr privater Rückzugsort im Freien
- **Wohn-Ess-Koch-Bereich mit 31,24 m<sup>2</sup>** – offen, hell und einladend
- **Zwei Tiefgaragenplätze optional** (je € 27.500)
- **Energieeffizienter Neubau** mit moderner Architektur

#### Raumaufteilung:

- Zimmer: 10,56 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 11,26 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 10,56 m<sup>2</sup>
- Wohn-Ess-Koch-Bereich: 31,24 m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit Dusche & Badewanne: 6,67 m<sup>2</sup>
- Separates WC: 2,04 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 12,64 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 3,91 m<sup>2</sup>

### **Highlights:**

- Riesiger Balkon für entspannte Stunden und Outdoor-Dining
- Offener Wohnbereich mit Platz für Ihre Traumküche
- Drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste
- Hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Barrierefreier Zugang dank Lift
- Fußbodenheizung, 3-fach-Verglasung und Raffstores für perfektes Wohnklima
- Nachhaltig und effizient: Photovoltaik, Tiefgarage, Kellerabteil & niedrige Betriebskosten
- Schlüsselfertige Übergabe bis voraussichtlich November 2027

## **Genießen Sie modernes Wohnen mit großzügigem Balkon – ein seltenes Angebot in Graz-Liebenau!**

Jetzt informieren und Ihren Wohntraum sichern!

Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Pläne und Renderings sind als Muster zu verstehen. Es wurden teilweise Beispielbilder verwendet. Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder 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!**

<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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap