

**Freiheit und pure Lebensqualität! Ihr neues Zuhause über  
den Dächern von Graz-Liebenau – großzügige  
4-Zimmer-Wohnung mit 36 m<sup>2</sup> Sonnenbalkon**



**Objektnummer: 296302**

**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>	10,40 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>	464.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 2 TG-Plätze um je € 27.500,--

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**





**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

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

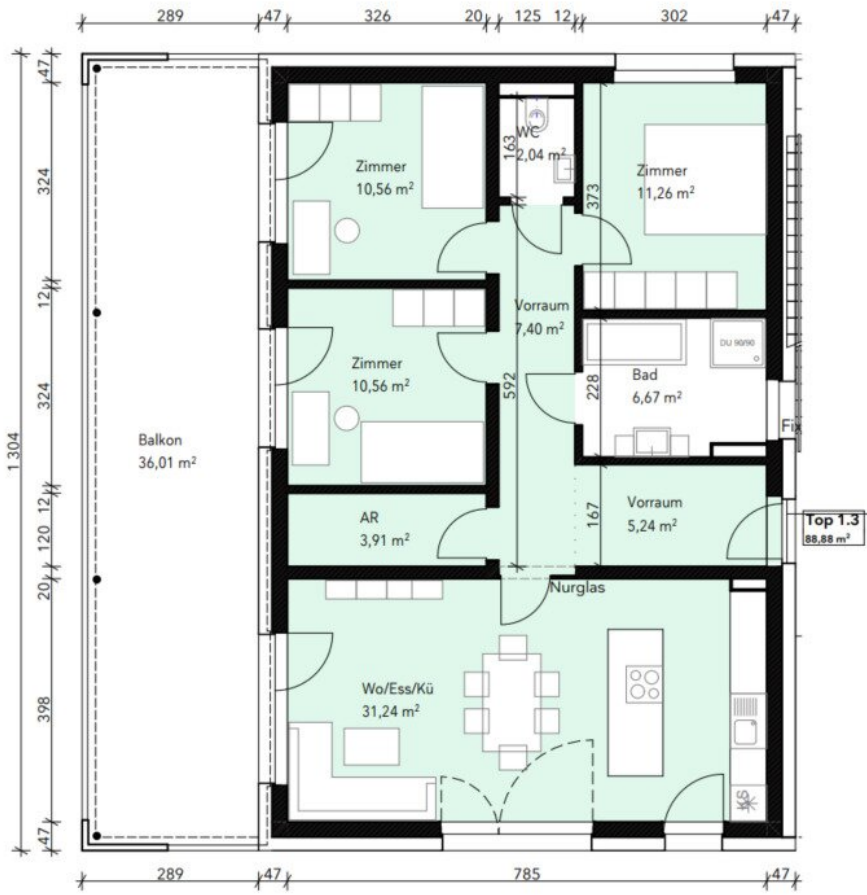
Infrastrukturbericht

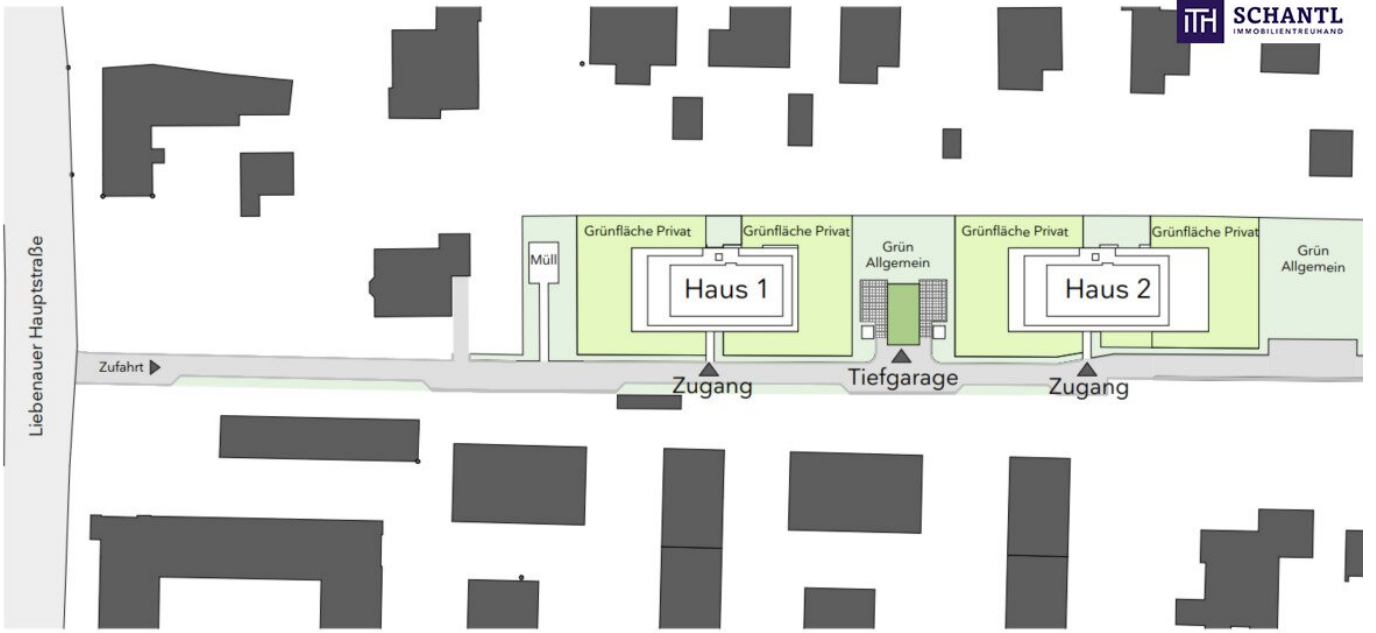
Top Photos

Qualitätsiegel

RECHENSCHEIT QUALITÄT SCHAFFEN

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



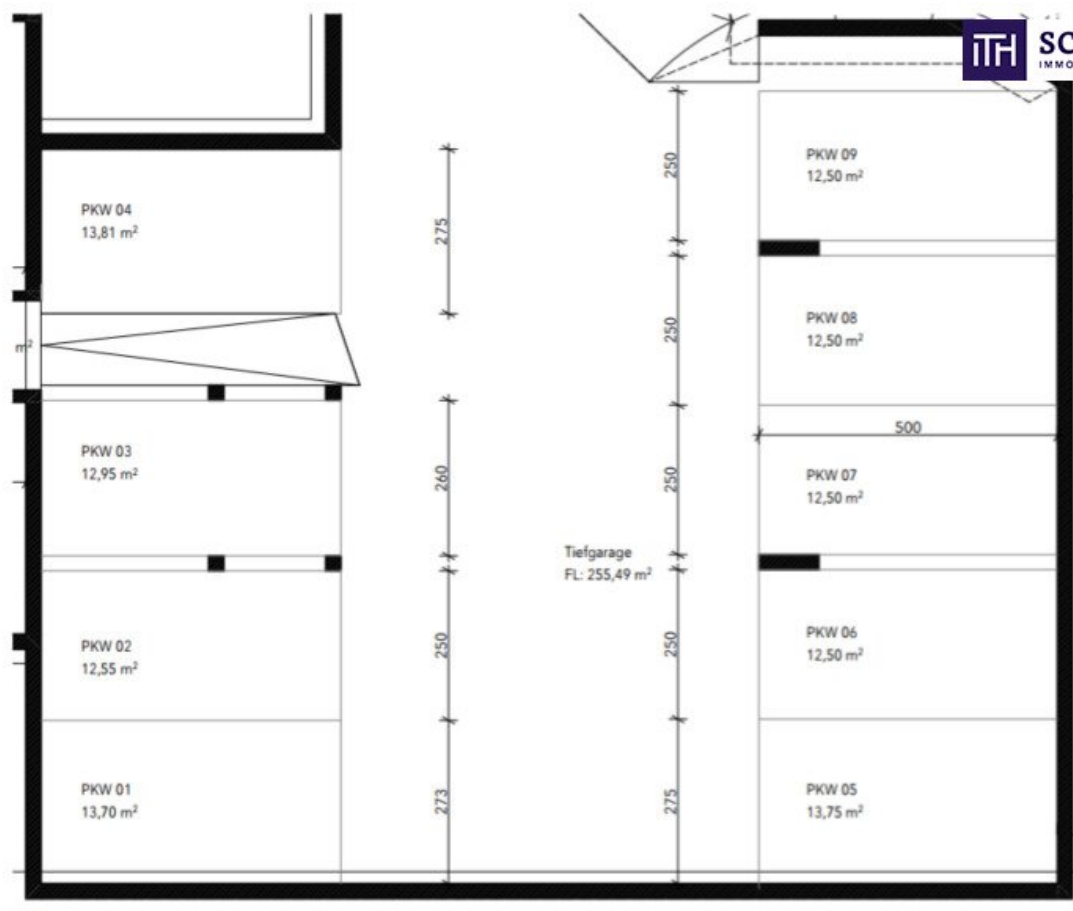


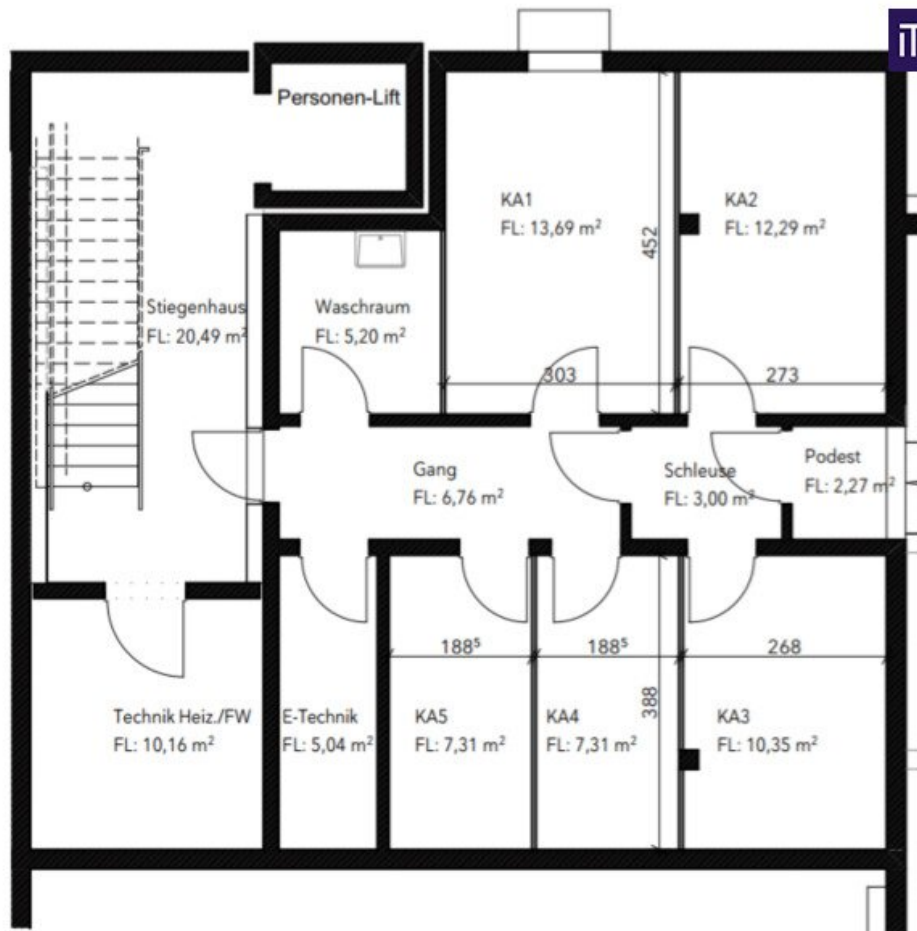














Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-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

### **Freiheit und pure Lebensqualität! Ihr neues Zuhause über den Dächern von Graz-Liebenau – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 36 m<sup>2</sup> Sonnenbalkon**

**Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Zuhause – exklusive Wohnung in Graz-Liebenau!**

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung ist ein wahres Refugium für alle, die urbanes Wohnen mit großzügigem Freiraum verbinden möchten. Eingebettet in eine kleine, exklusive Wohnanlage mit nur 12 Einheiten, bietet diese Wohnung ein beeindruckendes Raumgefühl sowie einen außergewöhnlich großen Balkon – ein echtes Highlight am Grazer Wohnungsmarkt.

#### **5 überzeugende Fakten:**

- **88,88 m<sup>2</sup> perfekt geschnittene Wohnfläche**
- **Großzügiger Balkon mit über 36 m<sup>2</sup> Fläche – Ihr privates Sonnenparadies**
- **Lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Koch-Bereich mit über 31 m<sup>2</sup>**
- **Zwei Stellplätze in der Tiefgarage zusätzlich erwerbbar (je € 27.500)**
- **Ruhige Lage in einem energieeffizienten Neubauprojekt 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>
- Separates WC: 2,04 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne: 6,67 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 12,64 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 3,91 m<sup>2</sup>

## **10 Highlights, die begeistern:**

- Riesiger Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Offener Wohn-Ess-Koch-Bereich mit eleganter Küchenanschlussmöglichkeit
- Drei gut geschnittene Zimmer – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Stilvolles Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum für mehr Ordnung
- Barrierefreier Zugang durch Lift und niveaugleiche Wege

- Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster und Raffstores sorgen für angenehmes Raumklima
- Energieeffizienz trifft Design: Photovoltaik, Tiefgarage, Kellerabteil & niedrige Betriebskosten
- Schlüsselfertige Übergabe bis voraussichtlich November 2027

**Erleben Sie exklusives Wohnen mit Balkon-Flair – diese Wohnung ist ein seltenes Fundstück mit Wohlfühlgarantie.**

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