

**WUNDERSCHÖN UND PREISWERT!! Moderne
2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten in
Graz-Liebenau – kompakt, durchdacht & zukunftssicher**



Objektnummer: 296301

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2026
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	21,00 m ²
Keller:	6,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	242.400,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 1 TG-Platz zu € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner







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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

RECHEN MIT QUALITÄT

Qualitätsiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und
Hausvideos

Home Staging

Social Media

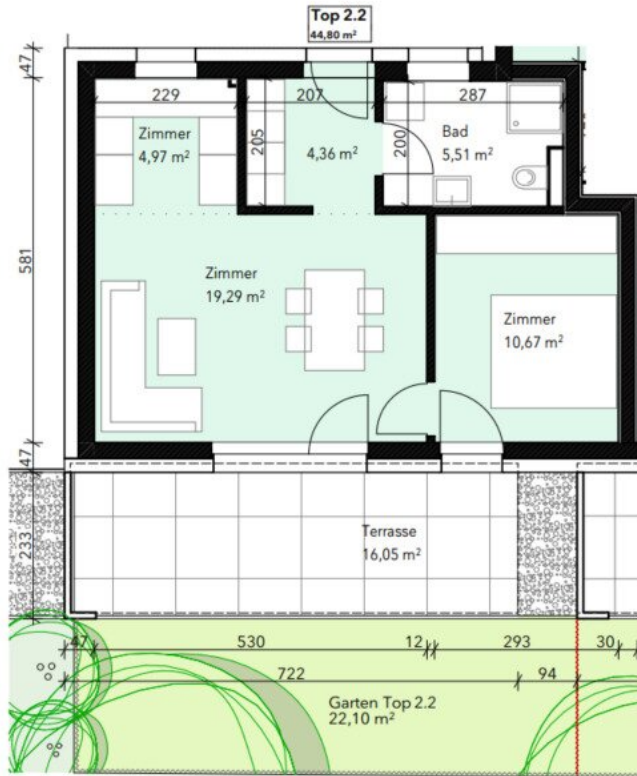
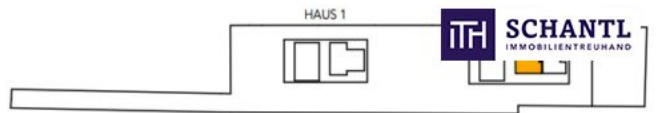
35 Plattformen

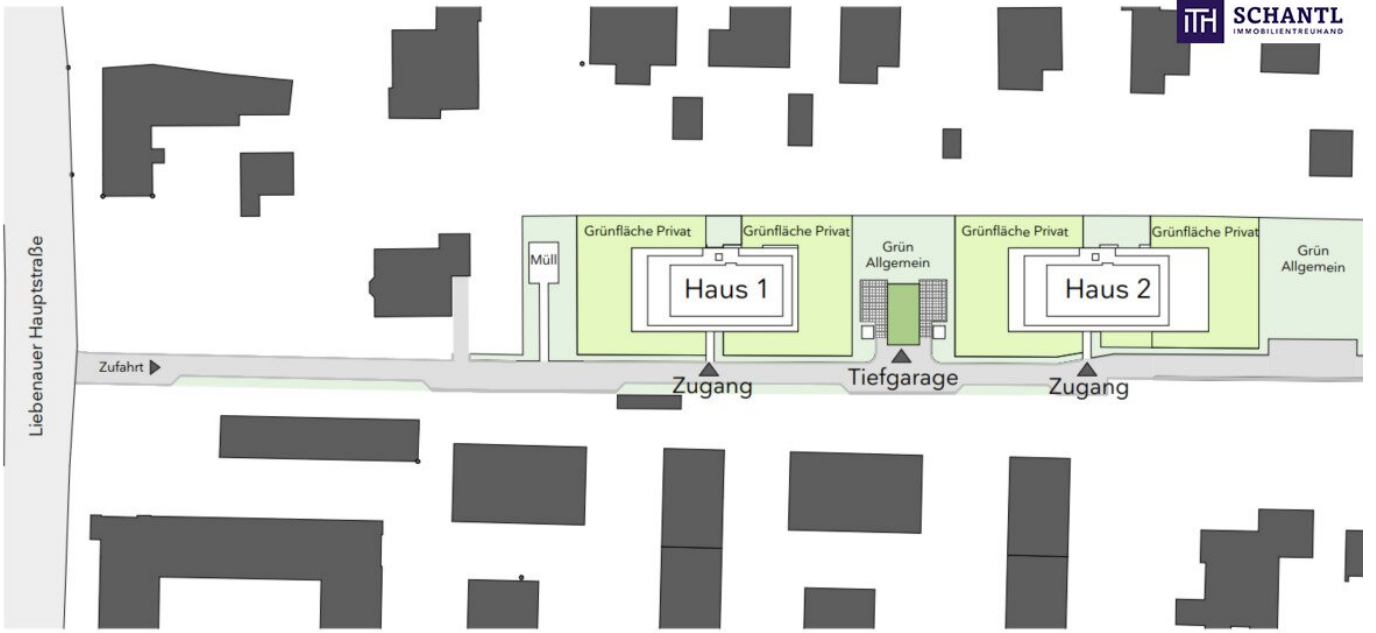
3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [t](#) [i](#) [n](#) [www.schantl-ith.at](#)

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





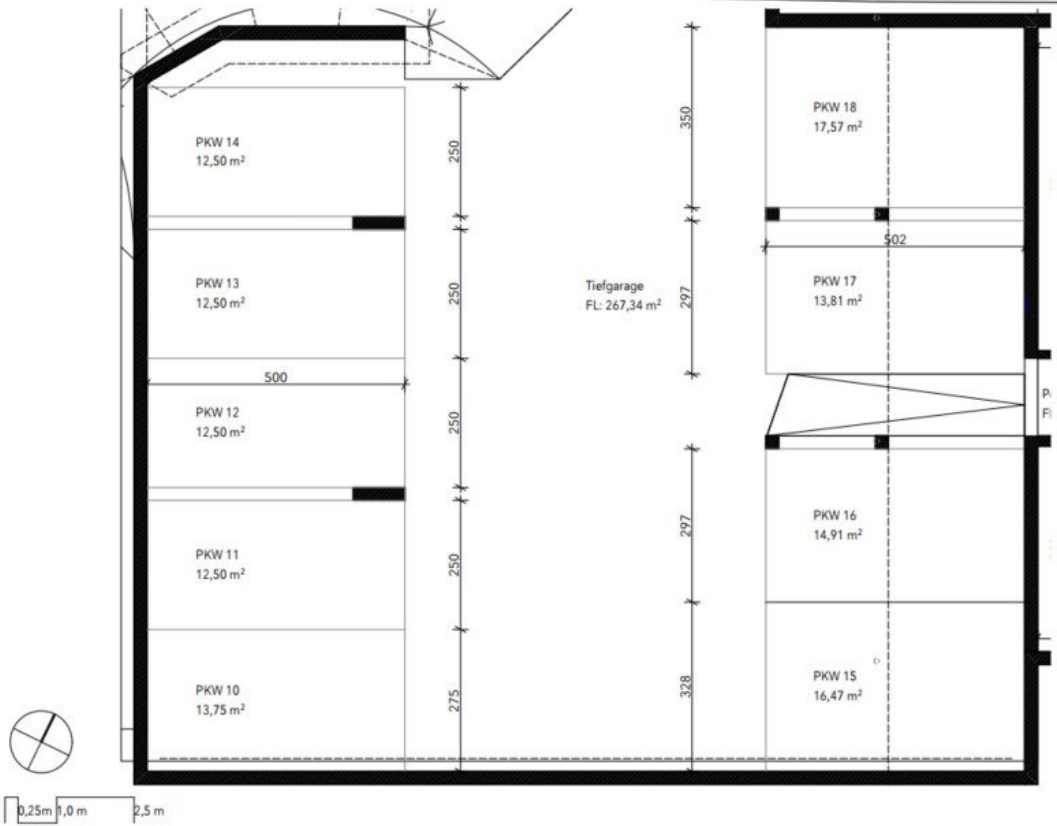




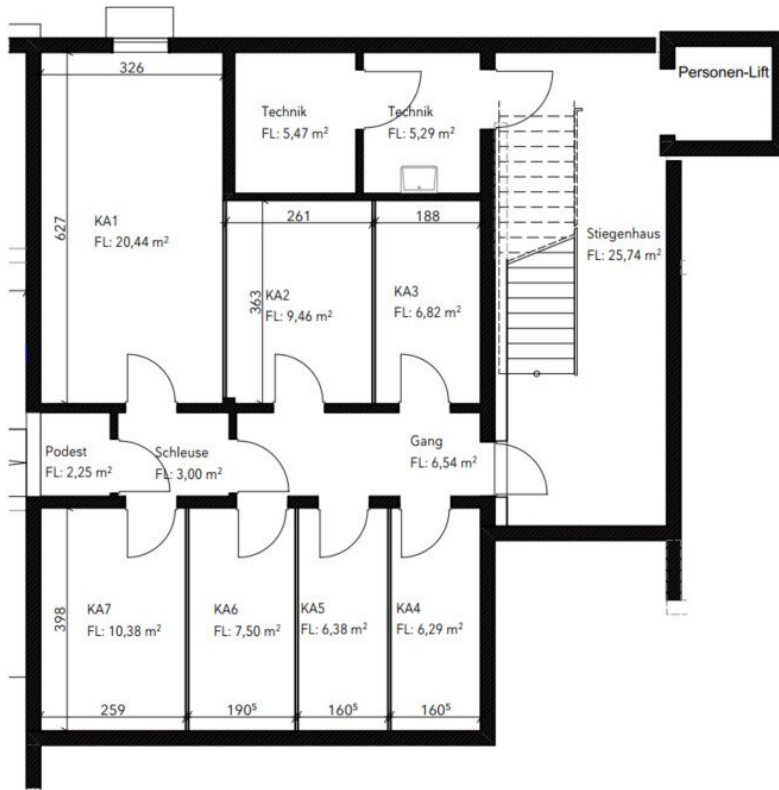




HAUS 1



HAUS 1





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

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

WUNDERSCHÖN UND PREISWERT!! Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten in Graz-Liebenau – kompakt, durchdacht & zukunftssicher

Diese hochwertige Neubauwohnung im **Erdgeschoss** vereint moderne Architektur mit effizienter Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort. Perfekt für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage – in einer ruhigen Wohngegend von Graz-Liebenau mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur.

5 überzeugende Fakten:

- **44,50 m²** optimal genutzte Wohnfläche mit **2 Zimmern**
- **Großzügige Terrasse mit 16,05 m²** – sonnig & ideal für Outdoor-Momente
- **Privater Garten mit 21 m²** für entspannte Stunden im Grünen
- **Praktisches Kellerabteil mit 6,40 m²** für zusätzlichen Stauraum
- Energieeffizienter Neubau mit Photovoltaikanlage & niedrigen Betriebskosten

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: ca. 4,36 m²
- Bad mit WC: ca. 5,51 m²
- Wohnen–Essen–Kochen: ca. 24,26 m²
- Schlafzimmer: ca. 10,67 m²

10 Highlights für nachhaltige Wohnqualität:

- Barrierefreier Zugang direkt ins Erdgeschoss
- Hochwertige 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Raffstores für effektiven Sonnen- & Sichtschutz
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehmes Raumklima
- Schlüsselfertige Ausführung mit edlen Materialien
- Zeitgemäßes Bad mit moderner Sanitärausstattung
- Terrasse & Garten als erweiterter Wohnraum im Freien
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung mit optimaler Verkehrsanbindung
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung
- Attraktives Neubauprojekt mit nur 12 Einheiten – stilvoll, überschaubar & exklusiv

Baustart: spätestens April 2026

Fertigstellung & Übergabe: bis spätestens November 2027

Diese durchdachte 2-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort in kompakter Form – stilvoll, effizient & zukunftsorientiert. Ideal für Eigennutzer wie auch Anleger mit Blick auf Wertbeständigkeit.

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

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