

**Wunderschön & leistungsfähig: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse  
& Garten in Graz-Liebenau – zukunftssicher dank  
Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage. Jetzt Sonderpreis  
sichern!**



**Objektnummer: 296301**

**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>	44,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,10 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	242.400,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

**REALESTATE QUALITY AWARD**

Qualitätsiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und Häuservideos

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

# Liebenauer Hauptstraße 163, 163a 8041 Graz



Provisionsfrei für den Käufer!

Geschoss	Top	WFL m²	Zimmer	Terrasse m²	Balkon m²	Garten m²	Kellerabteil m²	Kaufpreis Endnutzer	Kaufpreis Endnutzer/m²	PKW TG	Kaufpreis je TG-PP € 27.500,-	Kaufpreis Endnutzer gesamt inkl. TG-PP
EG	1.1	88,88	4	37,33		288,09	12,30	€ 474 900	€ 5 343	2	€ 55 000	€ 529 900
1. OG	1.3	88,88	4		36,01		10,40	€ 464 900	€ 5 231	2	€ 55 000	€ 519 900
1. OG	1.4	82,69	3	29,01	11,19		7,30	€ 449 900	€ 5 441	1	€ 27 500	€ 477 400
DG	1.5	129,67	4	123,70			14,30	€ 944 900	€ 7 287	2	€ 55 000	€ 999 900
EG	2.1	88,88	4	36,67		287,83	10,40	€ 479 900	€ 5 399	2	€ 55 000	€ 534 900
EG	2.2	44,80	2	16,05		22,10	6,40	€ 242 400	€ 5 411	1	€ 27 500	€ 269 900
EG	2.3	66,95	3	19,58+11,35		229,60	7,60	€ 352 400	€ 5 264	1	€ 27 500	€ 379 900
1. OG	2.4	88,88	4		36,01		7,60	€ 474 900	€ 5 343	2	€ 55 000	€ 529 900
1. OG	2.5	44,80	2	15,97			6,40	€ 242 400	€ 5 411	1	€ 27 500	€ 269 900
<b>Spezialvariante - Zusammenlegung der Gartenwohnungen Top 2.2 &amp; Top 2.3:</b>												
EG	2.2+2.3	112,34	5	38,34+11,35		299,83	14,00	€ 584 800	€ 5 206	2	€ 55 000	€ 639 800
Tiefgarage				ä				€		27 500		

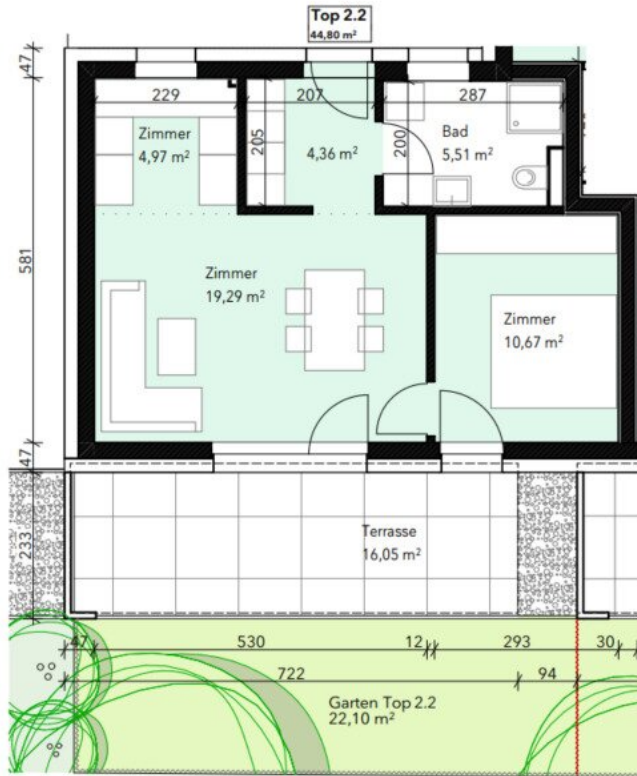
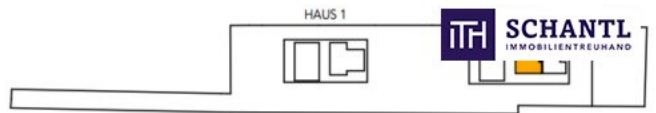
**Aktuelle Verfügbarkeiten nach Anfrage!**

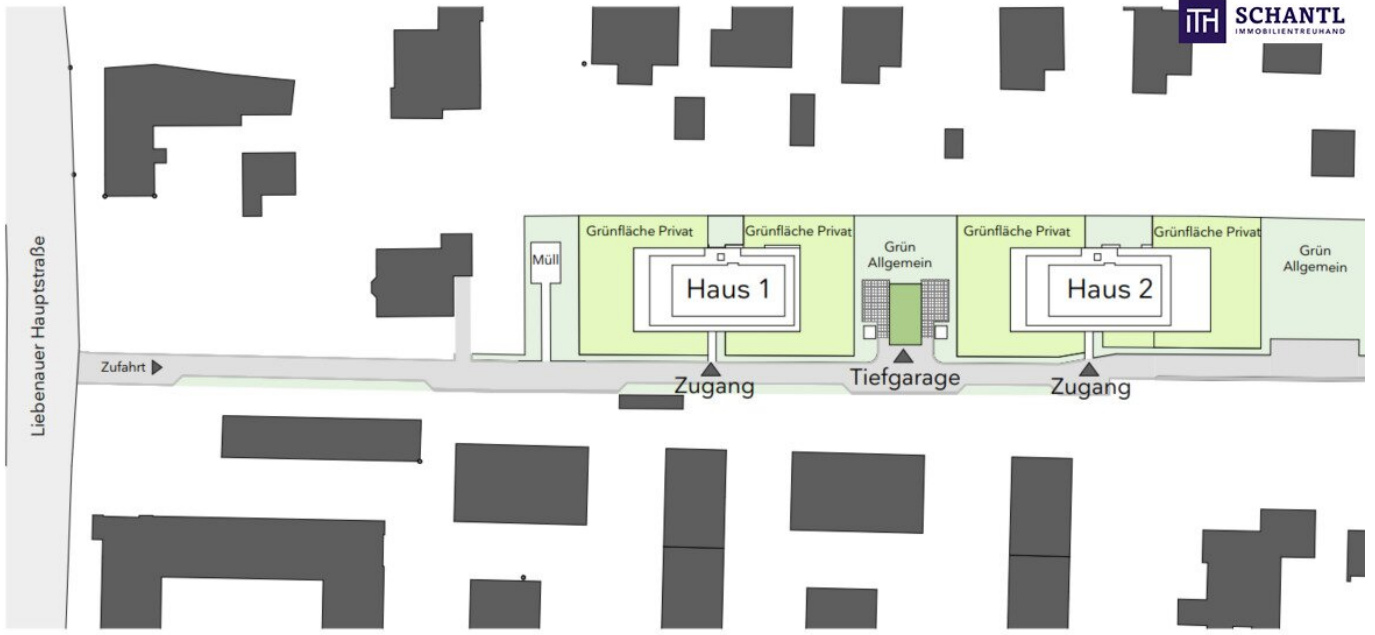
**Nebenkostenübersicht: Keine Vermittlungsprovision!**

3,5 % Grunderwerbssteuer und 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr (Bemessungsgrundlage: Gesamtkaufpreis zzgl. Brutto Vertragserrichtungskosten)

1,8 % (= 1,5 % + 20 % Ust) vom Bruttokaufpreis für Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung

Preisänderungen aufgrund Planänderungen durch Behördenvorgaben sowie Druckfehler vorbehalten.





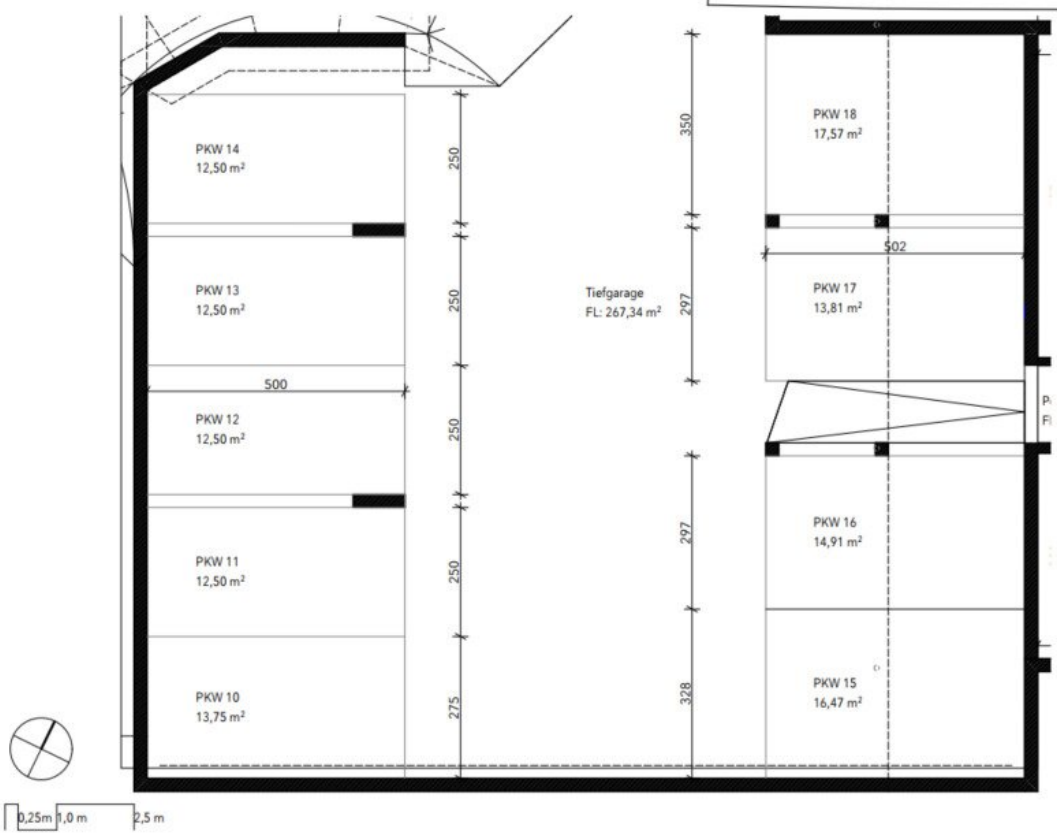




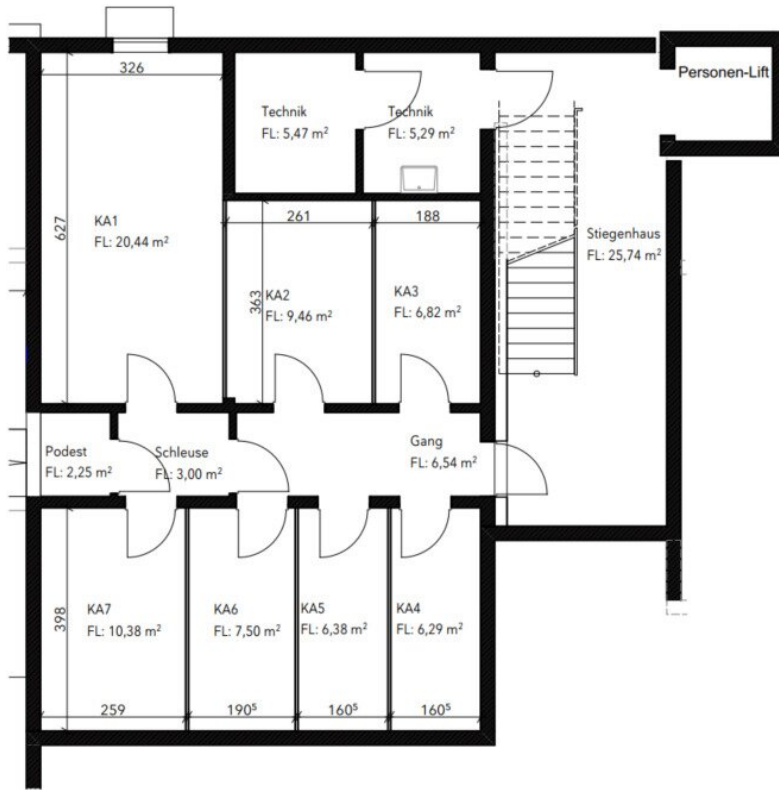




HAUS 1



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

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

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



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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 & leistungsfähig: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Garten in Graz-Liebenau – zukunftssicher dank Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage. Jetzt Sonderpreis sichern!**

Diese hochwertige Neubauwohnung im **Erdgeschoss** vereint moderne Architektur mit effizienter Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort in einer ruhigen Wohngegend von Graz-Liebenau mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur.

**Geplanter Baustart: Ende Mai 2026. Nutzen Sie jetzt die Möglichkeit, Ihre individuellen Gestaltungswünsche einzubringen – bis zum Baustart! Mit Baubeginn erfolgt eine Preisanpassung - schnell sein lohnt sich!**

#### **5 überzeugende Fakten:**

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

#### **Raumaufteilung im Detail:**

- Vorraum: ca. 4,36 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC: ca. 5,51 m<sup>2</sup>

- Wohnen–Essen–Kochen: ca. 24,26 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 10,67 m<sup>2</sup>

## **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.

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