

**EXTRAVAGANT! WOHLFÜHLATMOSPHERE  
GARANTIERT! PENTHOUSE der Extraklasse in  
Graz-Liebenau – Stil, Komfort & Weitblick vereint!  
ERSTBEZUG!!**



**Objektnummer: 296299**

**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>	129,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	14,30 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>	944.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 2 TG-Plätze zu 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:

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

VERTRAULICH  
QUALITÄT  
SCHAFFEN

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

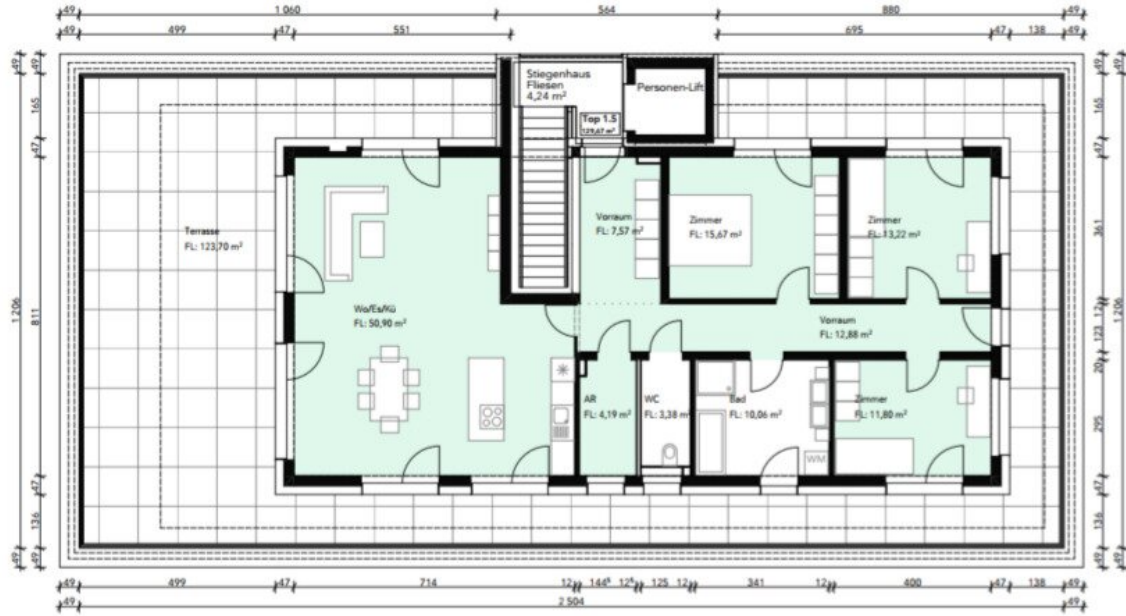
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

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

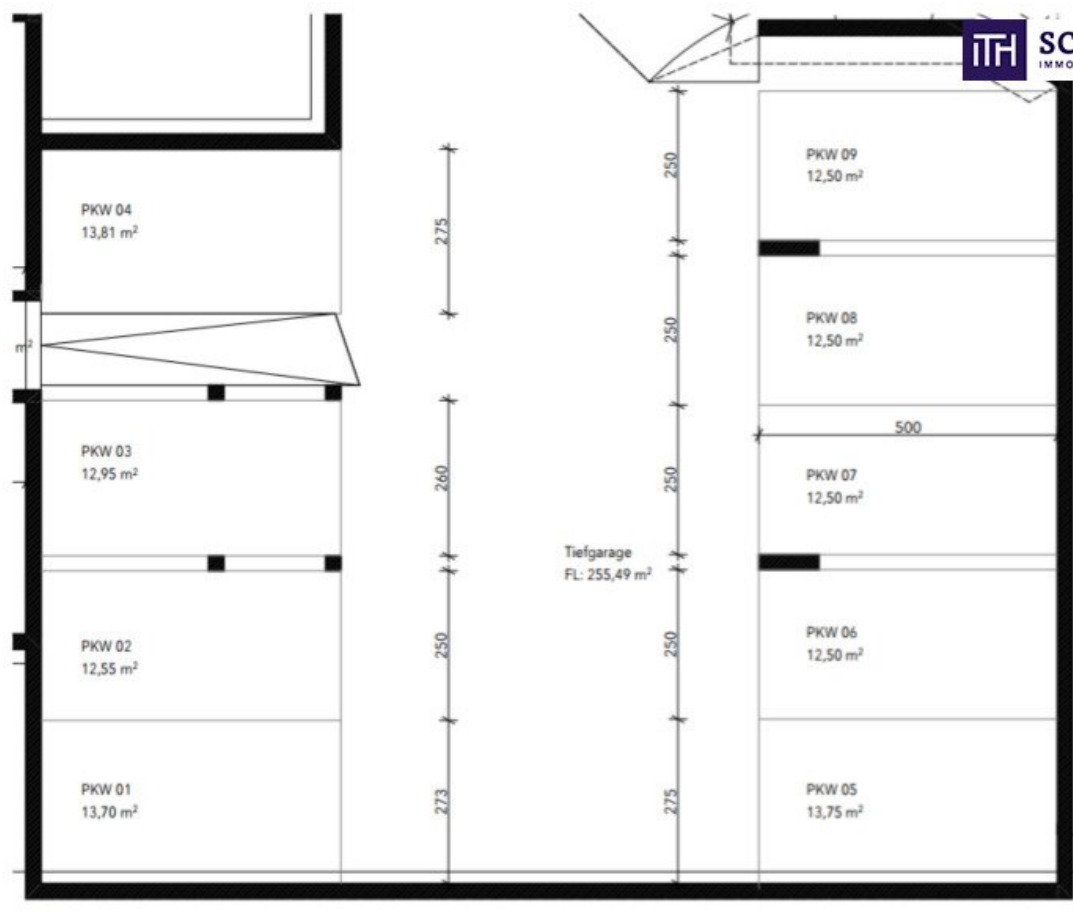




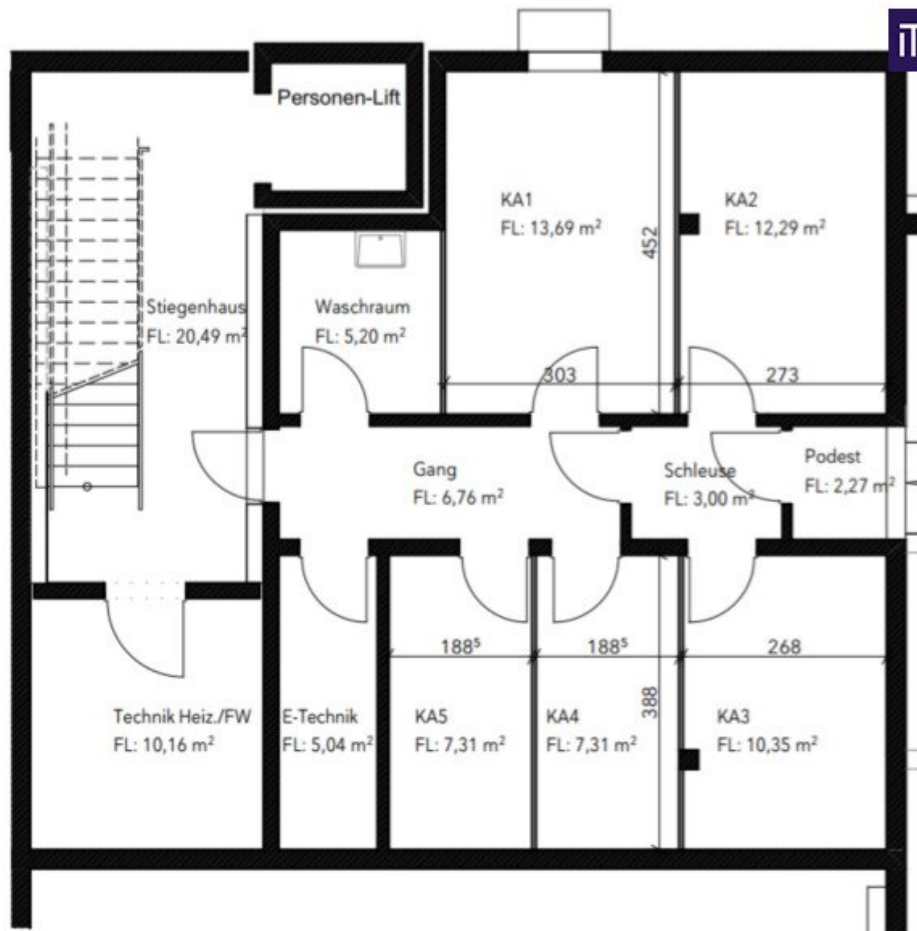








0,25m 1,0m 2,5m







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

# EXTRAVAGANT! WOHLFÜHLATMOSPHERE GARANTIERT! PENTHOUSE der Extraklasse in Graz-Liebenau – Stil, Komfort & Weitblick vereint! ERSTBEZUG!!

Willkommen in einer der exklusivsten Wohnlagen von Graz-Liebenau! Dieses beeindruckende Penthouse thront über den Dächern in einer modernen, energieeffizienten Wohnanlage und bietet eine Symbiose aus Großzügigkeit, Design und nachhaltigem Wohnen – perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren mit Weitblick.

### 5 überzeugende Fakten:

- **129,67 m<sup>2</sup>** Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- **Über 50 m<sup>2</sup>** offener Wohn-Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- **3 geräumige Schlafzimmer**, perfekt für Familie, Home-Office oder Gäste
- **Großzügige Dachterrasse**, ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Energieeffizienter Neubau** mit Photovoltaikanlage und niedrigen Betriebskosten

### 10 Highlights, die den Unterschied machen:

2. **Penthouse-Feeling pur**: Separater Aufgang, Privatsphäre auf höchstem Niveau
4. **Lichtdurchflutete Räume** dank großflächiger 3-fach-verglaster Kunststoff-Alu-Fenster
6. **Modernste Technik**: Außenliegende Raffstores für optimalen Sonnenschutz
8. **Eleganter Komfort**: Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
10. **Wellnessbad deluxe**: Mit Dusche, Badewanne und edler Sanitärausstattung
12. **Hochwertige Materialien**: Stilvolle Bodenbeläge und schlüsselfertige Ausführung
14. **Lift direkt aus der Tiefgarage**, barrierefreier Zugang bis vor die Wohnungstür

16. **Privates Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

18. **Nachhaltige Energieversorgung** durch hauseigene Photovoltaikanlage

20. **Begehrte Lage:** Ruhige Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung

Dieses Penthouse ist Teil eines kleinen, exklusiven Neubauprojekts mit nur 12 Einheiten. Die moderne Architektur, das nachhaltige Energiekonzept und die durchdachte Planung bieten Lebensqualität auf höchstem Niveau. Der Baustart ist für spätestens April 2026 geplant, die Übergabe erfolgt voraussichtlich bis Ende November 2027.

**Genießen Sie urbanen Luxus in ruhiger Umgebung – sichern Sie sich dieses einzigartige Wohnjuwel in Graz-Liebenau.**

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