

**PENTHOUSE-TRAUM: 4 Zimmer, 187,69 m<sup>2</sup> Terrasse in  
Graz-Liebenau – Weitblick, Luftwärmepumpe &  
Photovoltaik. Jetzt Sonderpreis bis Baustart sichern!**



**Objektnummer: 297817**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<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>	129,76 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>	19,10 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:

**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

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

REAL ESTATE QUALITY STANDARD

Qualitätsiegel

Top Fotos

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.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.













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.

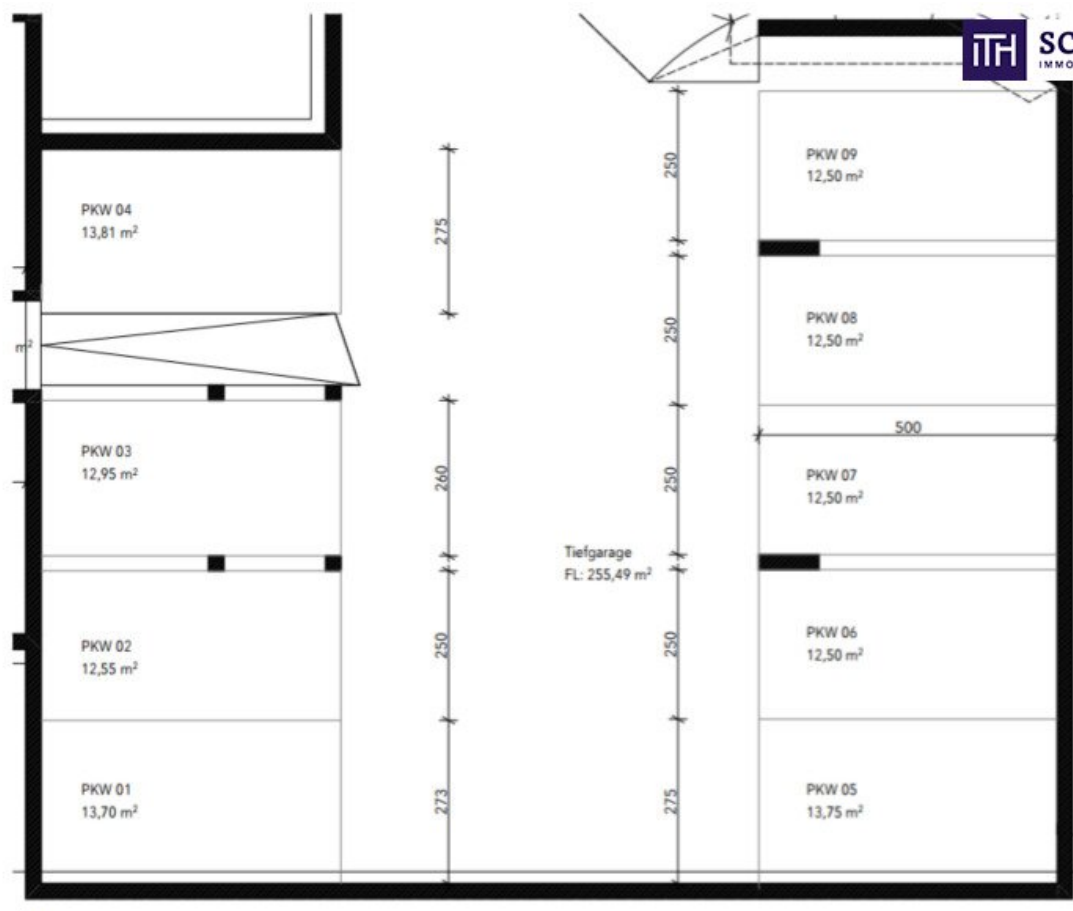
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

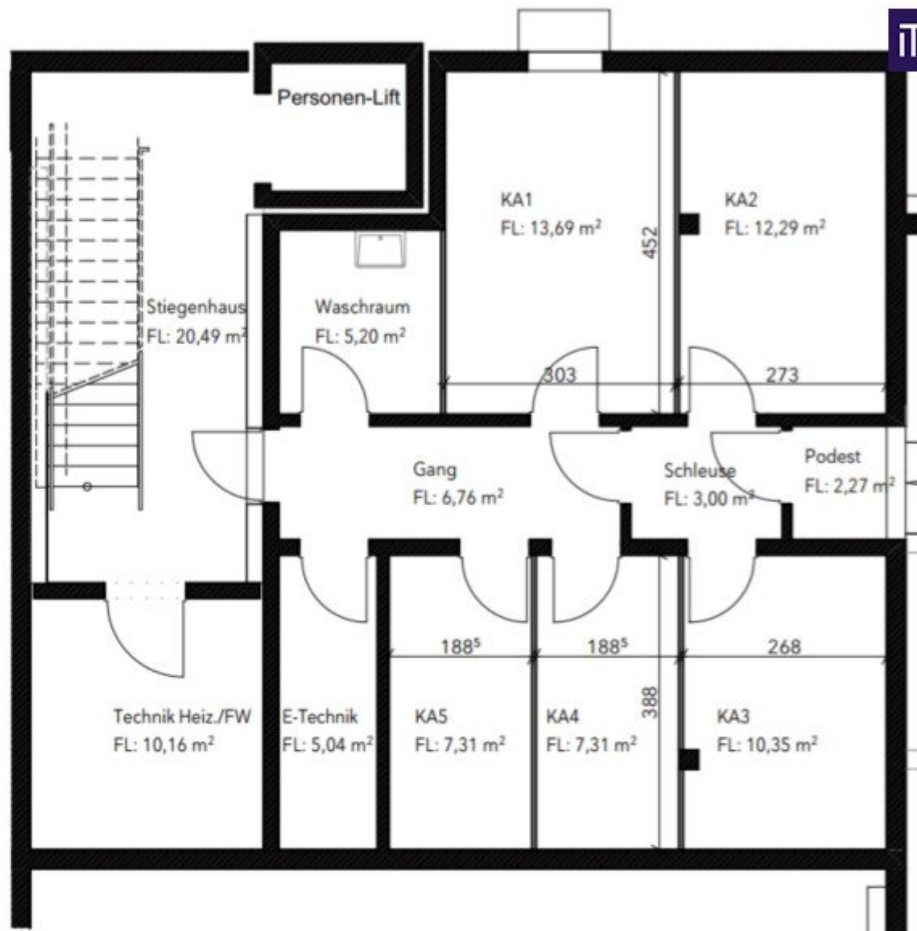
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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

### **PENTHOUSE-TRAUM: 4 Zimmer, 187,69 m<sup>2</sup> Terrasse in Graz-Liebenau – Weitblick, Luftwärmepumpe & Photovoltaik. Jetzt Sonderpreis bis Baustart sichern!**

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.

**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:**

- Großzügige **129,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit durchdachter 4-Zimmer-Raumaufteilung
- Beeindruckender Wohn-Ess-Kochbereich mit **50,89 m<sup>2</sup>** und direktem Zugang zur Terrasse
- Drei geräumige Schlafzimmer – ideal für Familie, Home-Office oder Gäste
- Einzigartige Dachterrasse mit **187,69 m<sup>2</sup>** – Ihr exklusiver Outdoor-Lebensraum mit Weitblick
- Nachhaltiger Neubau mit Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage für niedrige Betriebskosten

#### **10 Highlights, die den Unterschied machen:**

- Penthouse-Feeling pur: Großzügige Raumstruktur und maximale Privatsphäre
- XXL-Terrasse mit **187,69 m<sup>2</sup>** – perfekt für Lounge, Dining & Entspannung
- Lichtdurchflutete Räume dank großflächiger 3-fach-verglaster Fenster
- Modernste Technik: Außenliegende Raffstores für optimalen Sonnenschutz
- Fußbodenheizung in allen Räumen für höchsten Wohnkomfort
- Großzügiges Badezimmer mit **10,06 m<sup>2</sup>** – ideal für Ihre persönliche Wellnessoase
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum und durchdachte Stauraumlösungen
- Barrierefreier Zugang durch Lift von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Nachhaltige Energieversorgung durch Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage

### **Raumaufteilung:**

Vorraum: 7,67 m<sup>2</sup>

Gang: 12,88 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 13,22 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 11,80 m<sup>2</sup>

Zimmer 3: 15,67 m<sup>2</sup>

Wohn-Ess-Kochbereich: 50,89 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 10,06 m<sup>2</sup>

Separates WC: 3,38 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 4,19 m<sup>2</sup>

Terrasse: **187,69 m<sup>2</sup>**

Dieses exklusive Penthouse ist Teil eines kleinen, hochwertigen Neubauprojekts mit nur 12 Einheiten. Die moderne Architektur, das nachhaltige Energiekonzept und die großzügige Planung bieten Wohnen auf höchstem Niveau. Der Baustart ist für Ende Mai 2026 vorgesehen, die Fertigstellung 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