

**Erdgeschoßwohnung mit 4 Zimmern: Großzügige Terrasse
(ca. 37 m²) & Garten (ca. 288 m²) in Graz-Liebenau –
zukunftsicher dank Luftwärmepumpe &
Photovoltaikanlage. Jetzt Sonderpreis bis Baustart**



Objektnummer: 297850

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2026
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	287,83 m ²
Keller:	10,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	479.900,00 €
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

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

3D Grundriss
 35 Plattformen
 Social Media
 Home Staging
 Wohnungs und Häuservideos
 Infrastrukturbericht
 Top Fotos
 Qualitätsiegel

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
Spezialvariante - Zusammenlegung der Gartenwohnungen Top 2.2 & Top 2.3:												
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		

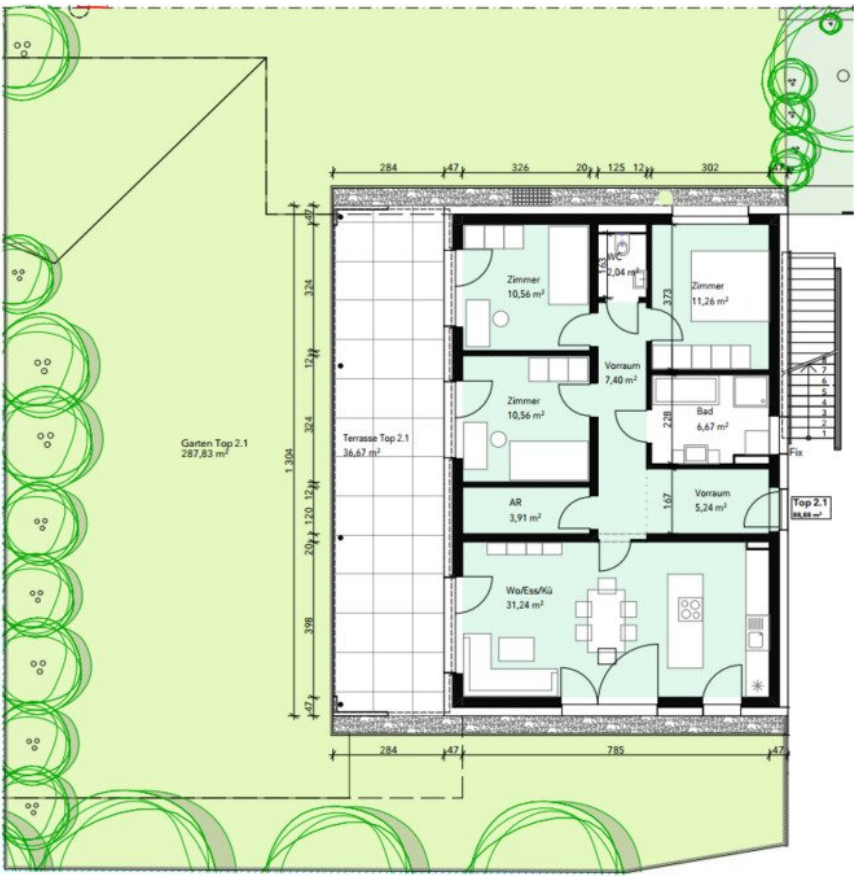
Aktuelle Verfügbarkeiten nach Anfrage!

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.





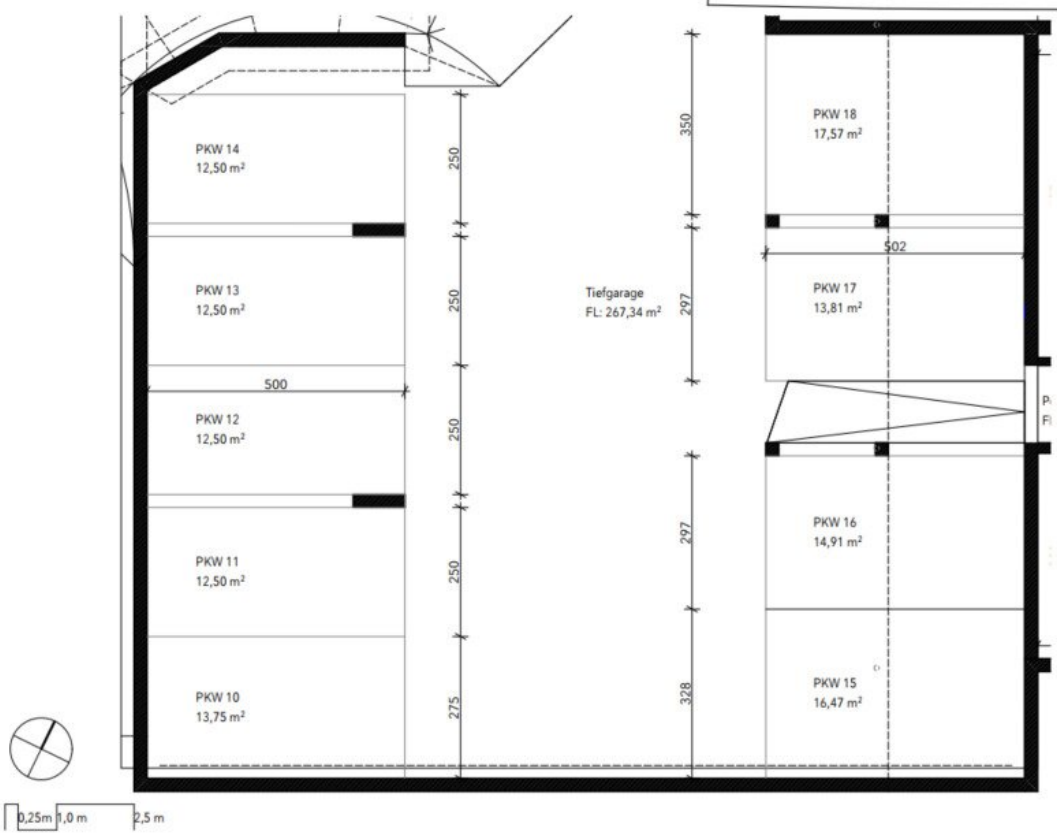




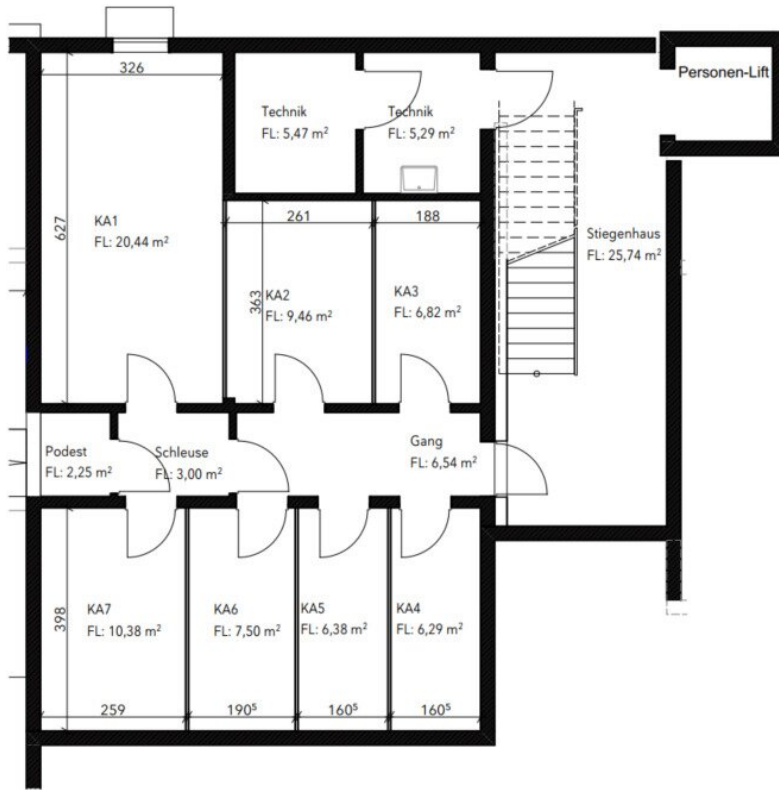




HAUS 1



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 | 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

Erdgeschoßwohnung mit 4 Zimmern: Großzügige Terrasse (ca. 37 m²) & Garten (ca. 288 m²) in Graz-Liebenau – zukunftsicher dank Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage. Jetzt Sonderpreis bis Baustart sichern!

Diese hochwertige Neubauwohnung im Erdgeschoss überzeugt mit großzügigem Platzangebot, durchdachter Raumaufteilung und einem außergewöhnlich großen Garten.

Perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer – in ruhiger Lage von Graz-Liebenau mit ausgezeichneter Infrastruktur und Anbindung.

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:

- 88,88 m² optimal geschnittene Wohnfläche mit 4 Zimmern
- Großzügige Terrasse mit 36,67 m² – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Privater Garten mit ca. 287,83 m² – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Familien
- Praktischer Abstellraum und zusätzliches Kellerabteil für mehr Stauraum
- Energieeffizienter Neubau mit Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage sowie niedrigen Betriebskosten

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: ca. 12,64 m²
- Wohnen–Essen–Kochen: ca. 31,24 m²
- Zimmer 1: ca. 11,26 m²
- Zimmer 2: ca. 10,56 m²
- Zimmer 3: ca. 10,56 m²
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne: ca. 6,67 m²
- Separates WC: ca. 2,04 m²
- Abstellraum: ca. 3,91 m²

10 Highlights für nachhaltige Wohnqualität:

- Großzügiger Eigengarten – perfekt für Familien, Gartenliebhaber oder Haustiere
- Weitläufige Terrasse als erweiterter Wohnraum im Freien
- Offener Wohn-Ess-Kochbereich mit viel Platz für gemeinsames Leben
- Drei vielseitig nutzbare Zimmer (Schlafen, Arbeiten, Gäste)
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne für maximalen Komfort

- Separates WC für zusätzlichen Alltagskomfort
- Barrierefreier Zugang direkt ins Erdgeschoss
- Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster und Raffstores für ein angenehmes Wohnklima
- Nachhaltige Energieversorgung durch Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage
- Exklusive Wohnanlage mit nur 12 Einheiten – modern, ruhig und hochwertig

Baustart: Voraussichtlich Mai 2026

Fertigstellung & Übergabe: November 2027

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung vereint Wohnkomfort, Freiraum und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau – ein ideales Zuhause für alle, die mehr Platz und Lebensqualität suchen.

Jetzt informieren und 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

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