

**Wohnen in bester Lage von Graz-Liebenau:
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & 29 m²-Terrasse –
nachhaltig dank Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage.
Baustart erfolgt - Arbeiten vor Ort starten in Kürze!**



Objektnummer: 299434

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	449.900,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 1 TG-Platz um € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner







ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



ITH SCHANTL

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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

VERTRAULICH
QUALITÄT
SICHERHEIT

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

[f](#) [@](#) [in](#)

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

ITH SCHANTL

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
EG	1.2	82,51	3	27,83+14,65		271,26	7,30	€ 454 900	€ 5 513	1	€ 27 500	€ 482 400
1. OG	1.3	88,91	4		36,01		7,22					VERKAUFT
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	9,91					VERKAUFT
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
1. OG	2.6	66,95	3	19,60+10,87			7,50					VERKAUFT
DG	2.7	129,76	4	187,69			19,10					VERKAUFT
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			a		€ 27 500					

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.

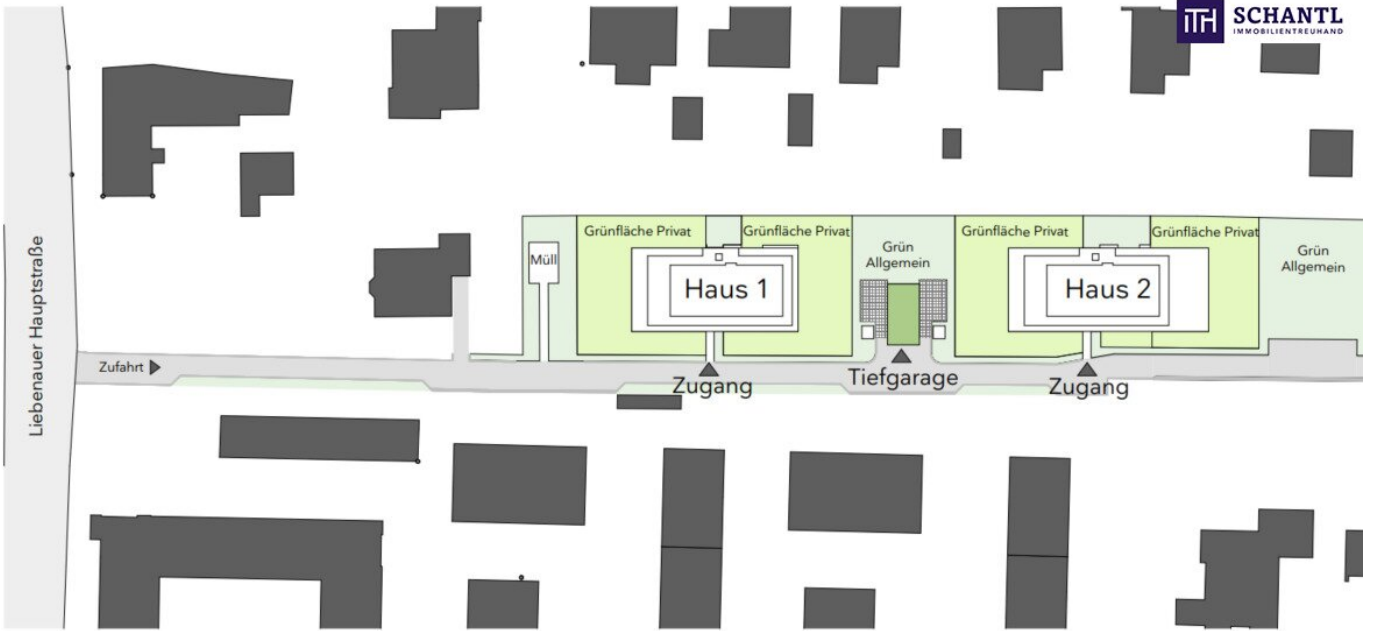
HAUS 1



SCHANTL
IMMOBILIENREUEHAND



VERTRAGSBELEG

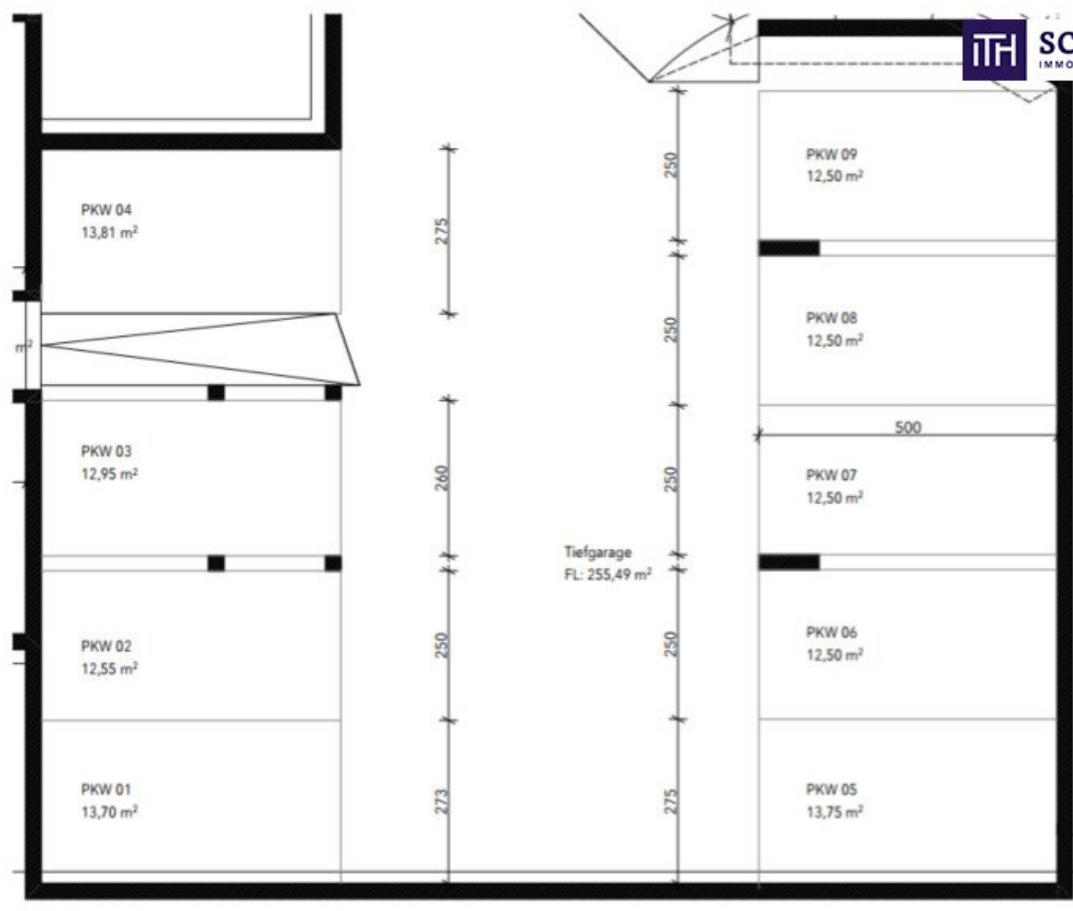


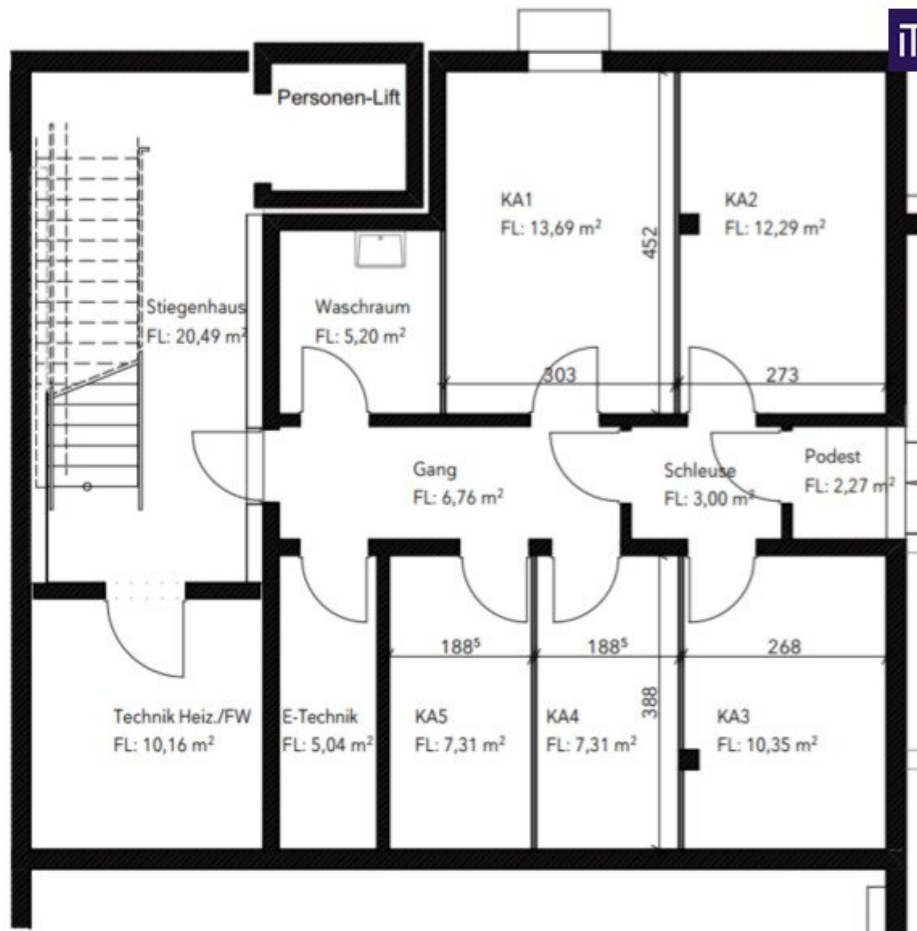














Ihre Träume -
unser Fokus!

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

Wohnen in bester Lage von Graz-Liebenau: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & 29 m²-Terrasse – nachhaltig dank Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage. Baustart erfolgt - Arbeiten vor Ort starten in Kürze!

Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Zuhause – exklusive Wohnung in Graz-Liebenau!

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung vereint modernes, urbanes Wohnen mit großzügigen Freiflächen und durchdachter Raumaufteilung.

Eingebettet in eine kleine, exklusive Wohnanlage mit nur 12 Einheiten, bietet diese Einheit ein offenes Wohngefühl sowie eine ideale Kombination aus Balkon und großzügiger Terrasse – perfekt für alle, die Wert auf Lebensqualität im Freien legen.

Facts:

- Nachhaltige Energieversorgung durch eine moderne **Luftwärmepumpe** in Kombination mit einer **Photovoltaikanlage** am Dach
- 82,69 m² optimal geschnittene Wohnfläche
- Sonniger Balkon mit 11,19 m² sowie großzügige Terrasse mit 29,01 m²
- Heller Wohn-Ess-Koch-Bereich mit über 36 m²
- Ein Stellplatz in der Tiefgarage zusätzlich erwerbbar (€ 27.500)
- Ruhige Lage in einem energieeffizienten Neubauprojekt mit moderner Architektur

Raumaufteilung:

- Wohnen-Essen-Küche: 36,38 m²
- Zimmer 1: 14,81 m²
- Zimmer 2: 11,60 m²
- Badezimmer: 8,03 m²
- Separates WC: 2,04 m²
- Gang/Garderobe: 9,83 m²

10 Highlights, die begeistern:

- Großzügige Terrasse und zusätzlicher Balkon – perfekte Kombination für Sonnenliebhaber
- Offener Wohn-Ess-Koch-Bereich mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Zwei gut geschnittene Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Modernes Badezimmer mit ausreichend Platz
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Grundriss mit optimal genutzten Flächen
- Barrierefreier Zugang durch Lift und niveaugleiche Wege
- Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster und Raffstores sorgen für ein angenehmes

Wohnklima

- Energieeffizienz trifft Design: Luftwärmepumpe, Photovoltaik, Tiefgarage, Kellerabteil & niedrige Betriebskosten
- Schlüsselfertige Übergabe bis voraussichtlich November 2027

Erleben Sie modernes Wohnen mit großzügigem Freiraum – diese Wohnung bietet die perfekte Balance aus Komfort, Qualität und Lebensgefühl.

Jetzt informieren und Ihren Wohntraum sichern!

Projektstatus:

- Vorverwertungsquote erreicht!
- Das Projekt wird realisiert, derzeit laufen die Vorbereitungen – Baubeginn vor Ort in Kürze.
- Geplante Übergabe bis 30.11.2027

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