

**Licht, Luft & Lebensfreude: 4-Zimmer-Wohnung mit
XL-Balkon in Graz-Liebenau – nachhaltig mit
Luftwärmepumpe & Photovoltaik. Baustart erfolgt -
Arbeiten vor Ort starten in Kürze!**



Objektnummer: 299430

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:	88,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	7,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	474.900,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 2 TG-Plätze um 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
QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

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

[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
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
IMMOBILIENTREUHAND



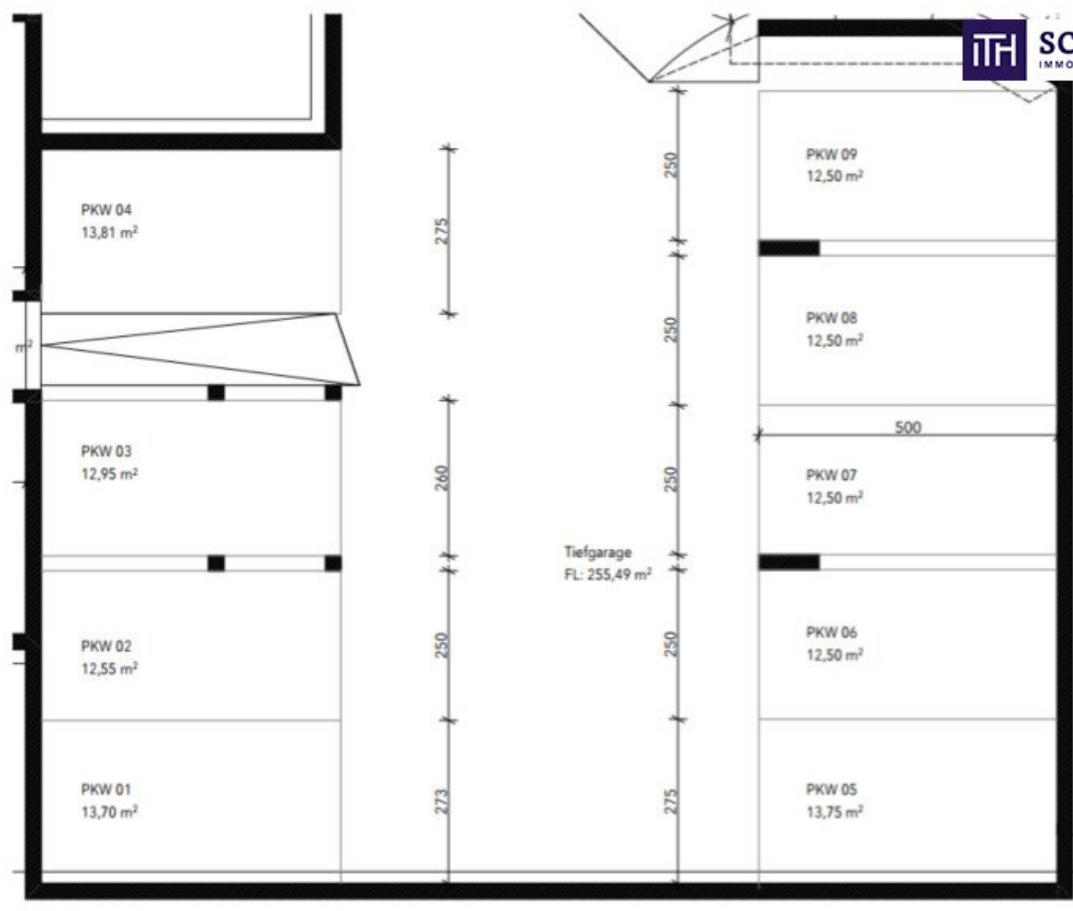


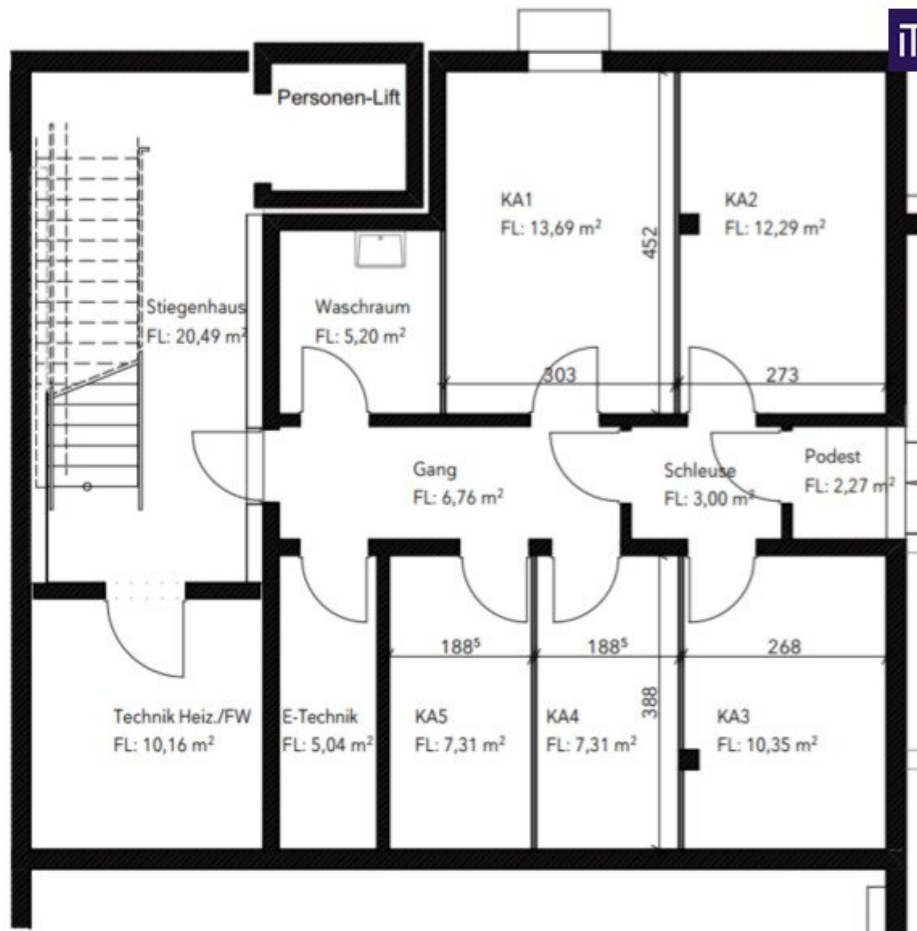














Ihre Träume -
unser Fokus!

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

Licht, Luft & Lebensfreude: 4-Zimmer-Wohnung mit XL-Balkon in Graz-Liebenau – nachhaltig mit Luftwärmepumpe & Photovoltaik. Baustart erfolgt - Arbeiten vor Ort starten in Kürze!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Wohnung im 1. Obergeschoss vereint urbanen Komfort mit großzügigem Freiraum. In einer exklusiven Wohnanlage mit nur 12 Einheiten erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept und ein Balkon, der mit über 36 m² zum echten Outdoor-Wohnzimmer wird – perfekt für Sonnenanbeter, Genießer und alle, die das Besondere lieben.

Facts:

- **88,88 m² Wohnfläche** – optimal geplant für maximalen Komfort
- **36 m² Balkon** – Ihr privater Rückzugsort im Freien
- **Wohn-Ess-Koch-Bereich mit 31,24 m²** – offen, hell und einladend
- **Zwei Tiefgaragenplätze optional** (je € 27.500)
- **Energieeffizienter Neubau** mit moderner Architektur

Raumaufteilung:

- Zimmer: 10,56 m²
- Zimmer: 11,26 m²
- Zimmer: 10,56 m²

- Wohn-Ess-Koch-Bereich: 31,24 m²
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne: 6,67 m²
- Separates WC: 2,04 m²
- Vorraum: 12,64 m²
- Abstellraum: 3,91 m²

Highlights:

- Riesiger Balkon für entspannte Stunden und Outdoor-Dining
- Offener Wohnbereich mit Platz für Ihre Traumküche
- Drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste
- Hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Barrierefreier Zugang dank Lift
- Fußbodenheizung, 3-fach-Verglasung und Raffstores für perfektes Wohnklima
- Nachhaltig und effizient: Photovoltaik, Tiefgarage, Kellerabteil & niedrige Betriebskosten

- Schlüsselfertige Übergabe bis voraussichtlich November 2027

Genießen Sie modernes Wohnen mit großzügigem Balkon – ein seltenes Angebot in Graz-Liebenau!

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