

**Wunderschön & leistbar: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse
& Garten in Graz-Liebenau – zukunftssicher dank
Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage. Baustart erfolgt -
Arbeiten vor Ort starten in Kürze!**



Objektnummer: 299427

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:	44,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	22,10 m ²
Keller:	6,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	242.400,00 €
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

RECHEN MIT QUALITÄT

Qualitätsiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und
Hausvideos

Home Staging

Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

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

Liebenauer Hauptstraße 163, 163a 8041 Graz



Provisionsfrei für den Käufer!

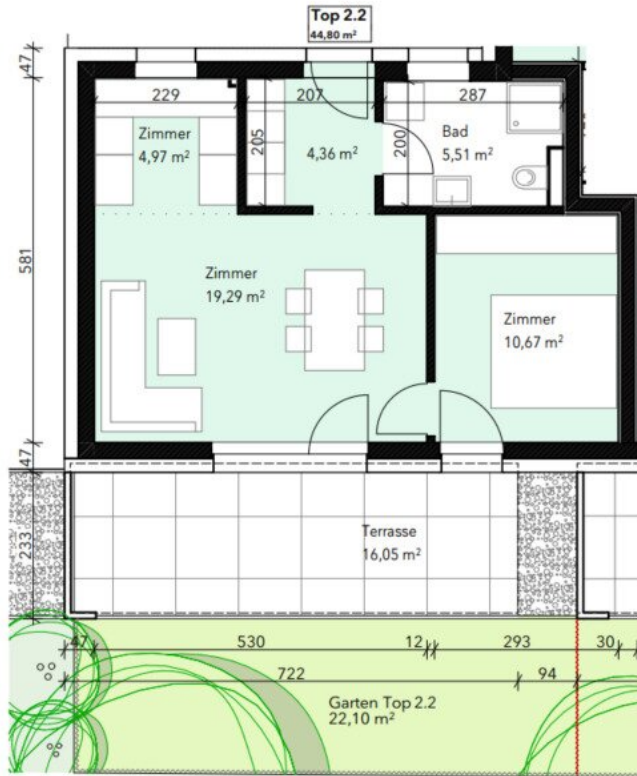
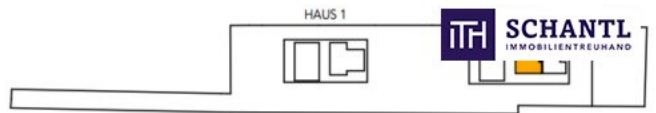
Geschoss	Top	WFL m²	Zimmer	Terrasse m²	Balkon m²	Garten m²	Kellerabteil m²	Kaufpreis Endnutzer	Kaufpreis Endnutzer/m²	PKW TG	Kaufpreis je TG-PP € 27.500,-	Kaufpreis Endnutzer gesamt inkl. TG-PP
EG	1.1	88,88	4	37,33		288,09	12,30	€ 474 900	€ 5 343	2	€ 55 000	€ 529 900
EG	1.2	82,51	3	27,83+14,65		271,26	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.





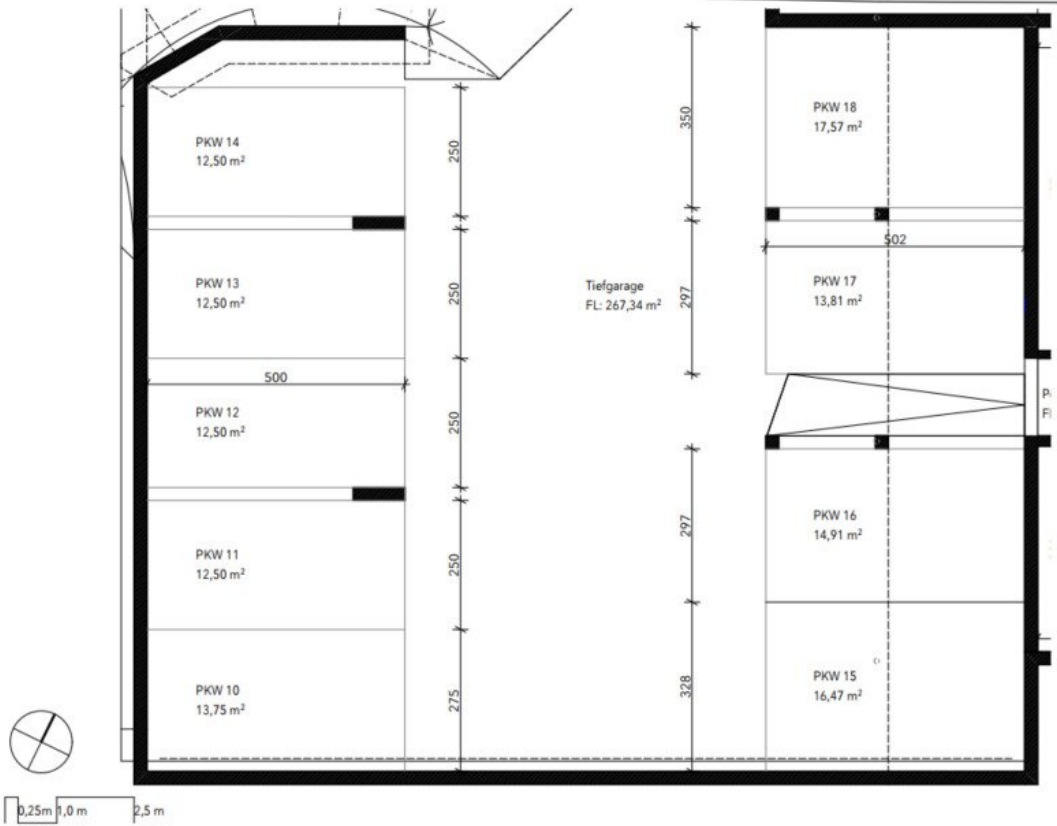




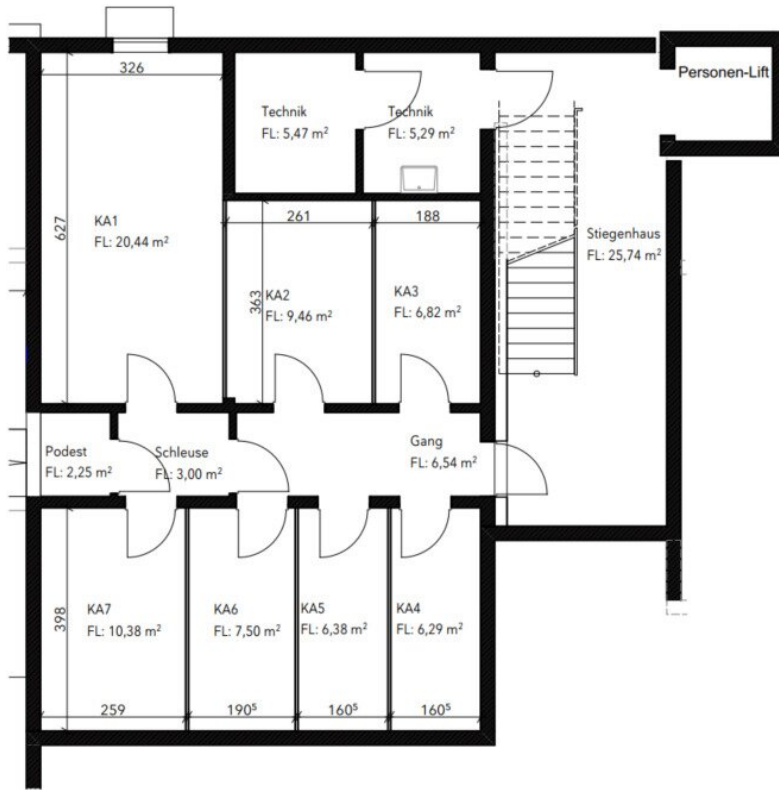




HAUS 1



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

Wunderschön & leistungsfähig: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Garten in Graz-Liebenau – zukunftssicher dank Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage. Baustart erfolgt - Arbeiten vor Ort starten in Kürze!

Diese hochwertige Neubauwohnung im **Erdgeschoss** vereint moderne Architektur mit effizienter Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort in einer ruhigen Wohngegend von Graz-Liebenau mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur.

5 überzeugende Fakten:

- **44,50 m²** optimal genutzte Wohnfläche mit **2 Zimmern**
- **Großzügige Terrasse mit 16,05 m²** – sonnig & ideal für Outdoor-Momente
- **Privater Garten mit 21 m²** für entspannte Stunden im Grünen
- **Praktisches Kellerabteil mit 6,40 m²** für zusätzlichen Stauraum
- **Energieeffizienter Neubau** mit Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage und niedrigen Betriebskosten

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: ca. 4,36 m²
- Bad mit WC: ca. 5,51 m²
- Wohnen–Essen–Kochen: ca. 24,26 m²

- Schlafzimmer: ca. 10,67 m²

10 Highlights für nachhaltige Wohnqualität:

- Barrierefreier Zugang direkt ins Erdgeschoss
- Hochwertige 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Raffstores für effektiven Sonnen- & Sichtschutz
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehmes Raumklima
- Schlüsselfertige Ausführung mit edlen Materialien
- Zeitgemäßes Bad mit moderner Sanitärausstattung
- Terrasse & Garten als erweiterter Wohnraum im Freien
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung mit optimaler Verkehrsanbindung
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung
- Attraktives Neubauprojekt mit nur 12 Einheiten – stilvoll, überschaubar & exklusiv

Projektstatus:

- Vorverwertungsquote erreicht!
- Das Projekt wird realisiert, derzeit laufen die Vorbereitungen – Baubeginn vor Ort in

Kürze.

- Geplante Übergabe bis 30.11.2027

Diese durchdachte 2-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort in kompakter Form – stilvoll, effizient & zukunftsorientiert.

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