Graz von seiner schönsten Seite: Wohnen mit Aussicht und gigantischer Außenfläche in einem beliebten Grazer Stadtteil - provisionsfrei!



Objektnummer: 299645

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,16 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	584.383,00 €

Infos zu Preis:

der KP ist BRUTTO

Provisionsangabe:

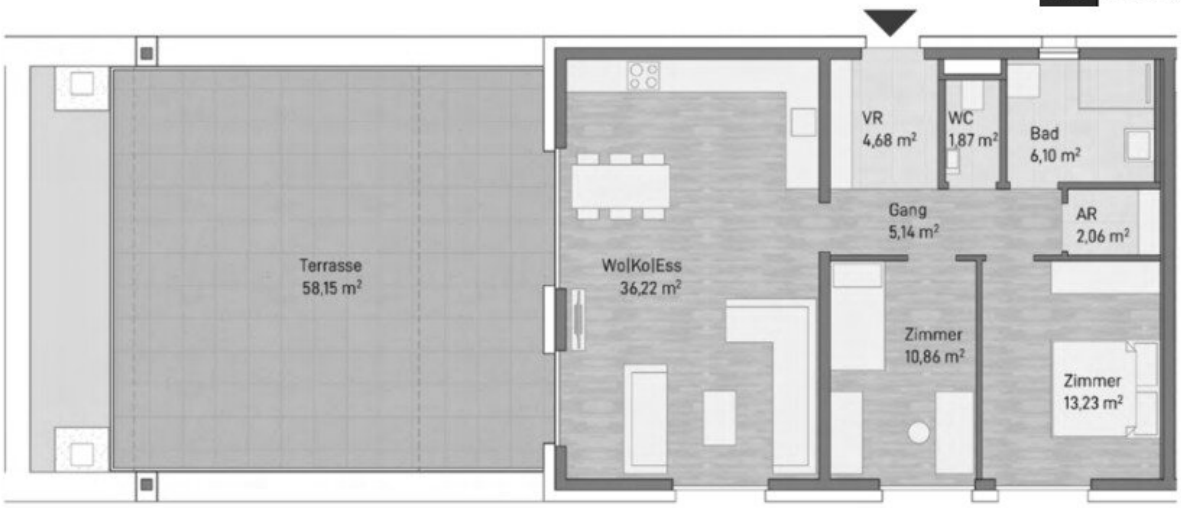
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH


Terrasse
58,15 m²
Wo|Ko|Ess
36,22 m²
VR
4,68 m²
WC
1,87 m²
Bad
6,10 m²
Gang
5,14 m²
AR
2,06 m²
Zimmer
10,86 m²
Zimmer
13,23 m²


KI-bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

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

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

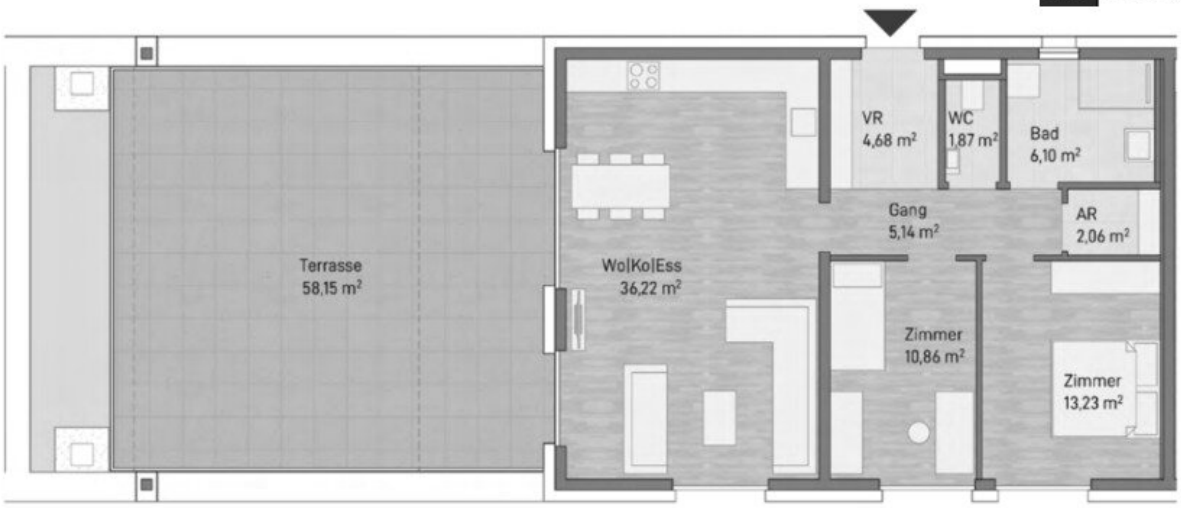
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

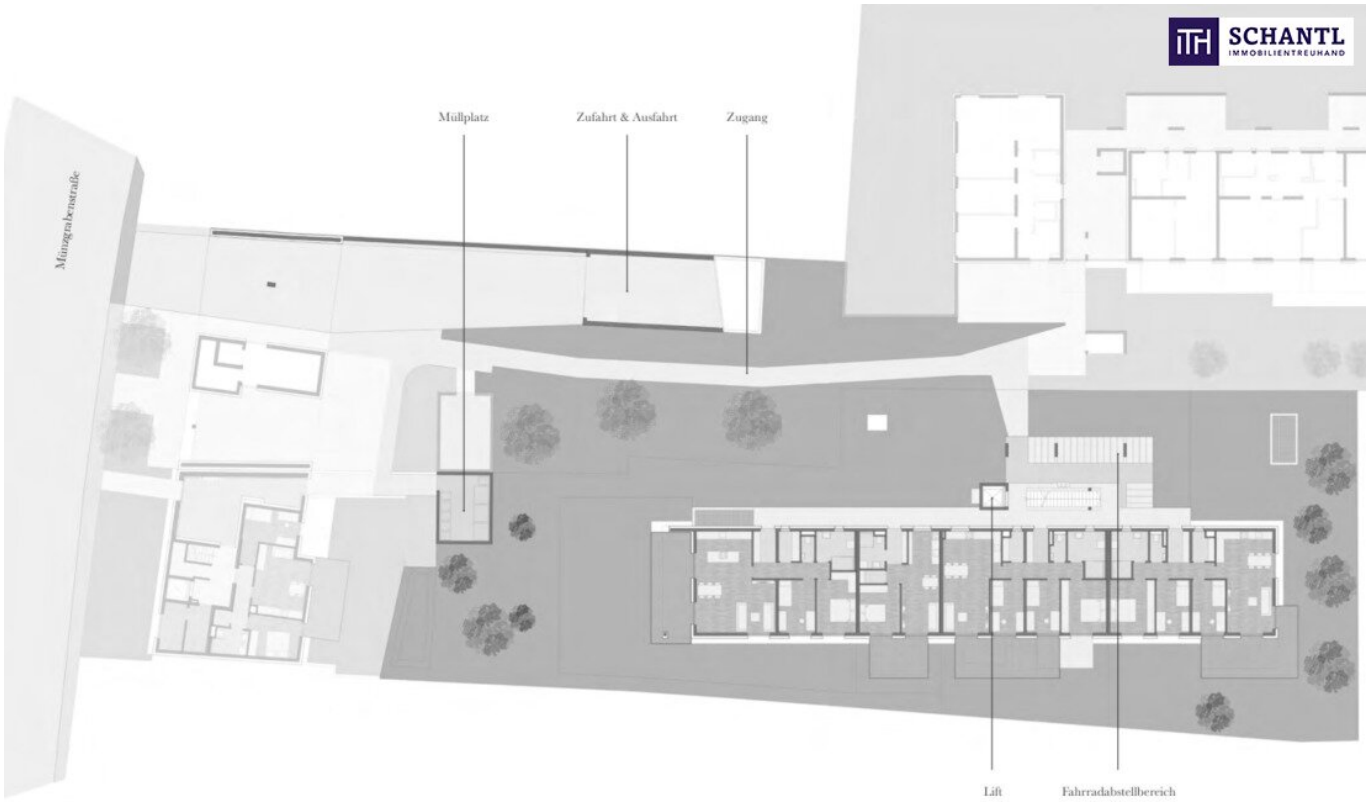
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at



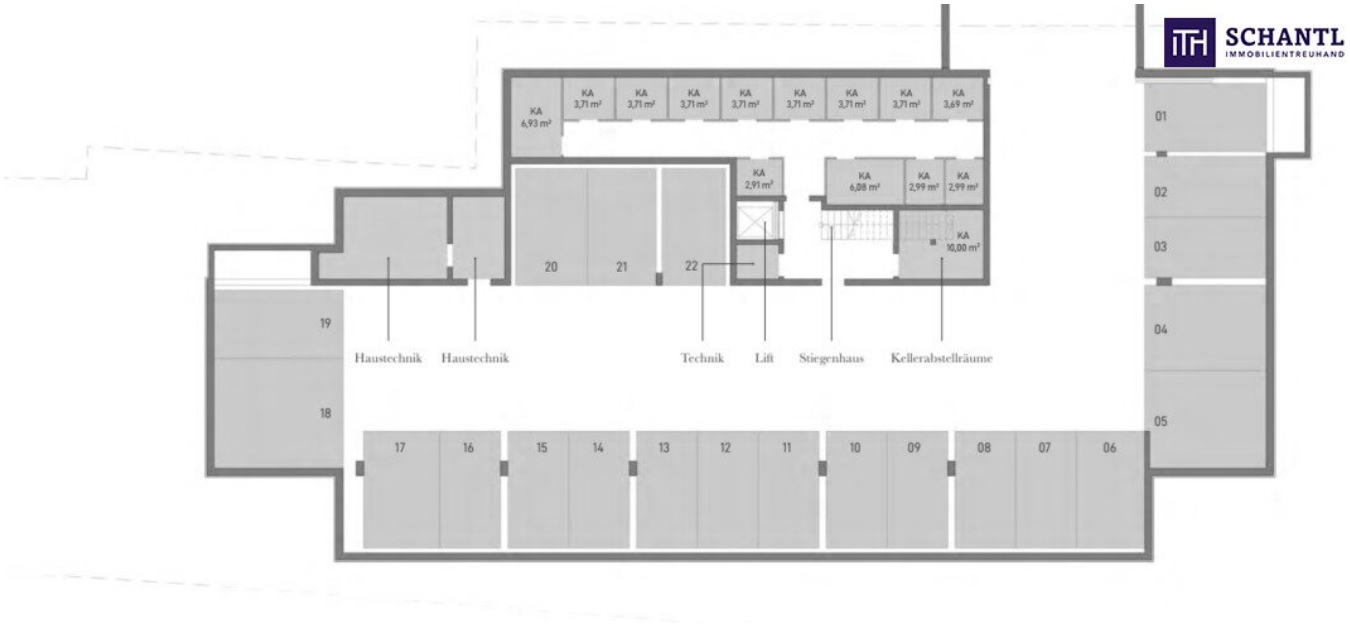
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Müllplatz
Zufahrt & Ausfahrt
Zugang
Mönagrebenstraße
Lift
Fahrradabstellbereich

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND




KA 6,93 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,69 m²
KA 2,91 m²
KA 6,08 m²
KA 2,99 m²
KA 2,99 m²
KA 10,00 m²
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
Haustechnik
Haustechnik
Technik
Lift
Stiegenhaus
Kellerabstellräume

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 04
88,74 m²

Erdgeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	39,97 m²
Zimmer	13,24 m²
Zimmer	11,25 m²
Bad	7,76 m²
Gang	6,92 m²
Vorraum	4,06 m²
Abstellraum	3,66 m²
WC	1,87 m²
Terrasse	25,17 m²
Garten	153,43 m²


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

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

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

Graz von seiner schönsten Seite: Wohnen mit Aussicht und gigantischer Außenfläche in einem beliebten

Grazer Stadtteil - provisionsfrei!

Das im Grünen eingebettete Wohngebäude besteht aus insgesamt **14 Wohneinheiten**, wovon sich 13 Wohnungen und ein 100m² PH mit 58m² Dachterrasse, im Gebäude befinden. Die Planung ist hervorragend und exklusiv. Herausragend für dieses Neubauprojekt, welches für Sie ab **2026** beziehbar, ist die gute Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Grazer Zentrum. Das Gebäude sticht vor allem durch enorm große Außenflächen hervor, welche sich immer mehr und mehr als ein "MUSS" herausstellen. Ein wahrer WOHNGENUSS wartet hier auf Sie!

Nun zu den Fakten der TOP C11:

- Wohnfläche von 80,16m²
- Terrasse von 58,15m²
- Wohnen/Kochen/Essen auf 36,22m²
- Schlafzimmer mit 13,23m²
- ein weiteres Schlafzimmer 10,86m²
- Abstellraum 2,06m²
- Kellerabteil vorhanden
- Badezimmer 6,10m² mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

- WC mit 1,87m²
- Vorraum 4,68m²
- Gang mit 5,14m²
- Fernwärme
- Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone
- KP der **Wohnung Top C11 BRUTTO € 584.383,00**dies ist der Kaufpreis **für den Eigennutzer**
- KP der **Wohnung Top C11, NETTO € 519.436,00** dies ist der Kaufpreis, **wenn Sie die Wohnung gewerblich vermieten möchten**
- KP für den **TG-Parkplatz, BRUTTO € 27.001,00**
- KP für den **TG-Parkplatz, NETTO € 24.000,00**

Highlights der TOP C11:

- **PROVISIONSFREI**
- die Nähe zum Grazer Zentrum
- gute Baumeisterqualität, inklusive PV-Anlage
- top Lage der Immobilie

- gute Wertanlage
- ab 2026 bezugsfertig, deshalb wurden auch **SYMBOLBILDER** verwendet!
- die Eigengärten sind der Straße abgewandt
- die Lage des Wohnbauprojektes befindet sich im Herzen von Graz-Jakomini
- unseren Kunden bieten wir eine hochprofessionelle, kostenlose Finanzierungsberatung an
- Mitgestaltungsmöglichkeit, Sie können Ihre Wohnung gemeinsam mit dem Bauträger individuell planen und bei der Innenraumgestaltung mitwirken – Ihre maßgeschneiderte Traumwohnung entsteht!
- Kompakte Grundrisse mit perfekter Raumaufteilung, ideal für Singles, Pärchen oder Anleger, die Wert auf hochwertige Architektur legen.
- Massivbauweise in Baumeisterqualität garantiert Langlebigkeit, Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.
- moderne Ausstattung mit Fußbodenheizung, hochwertigen Böden und eleganten Sanitäreinrichtungen.
- ruhige Wohnlage in einer wenig befahrenen Straße, dennoch mit perfekter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur
- attraktive Anlagegelegenheit durch zukunftssichere Bauweise, beliebte Lage und hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis

***Hinweis: Bei der Erstellung dieses Inserats wurde KI unterstützend eingesetzt.*

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!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap