Sehr lichtdurchflutete, moderne Dachgeschoßwohnung im beliebten Wohnbezirk Liebenau - PROVISIONSFREI!

Objektnummer: 299852

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Koller-Weg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,56 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,18 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	455.000,00 €

Infos zu Preis:

KP ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

Ihr Ansprechpartner

Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 5725475

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Kulmer Bau Kulmer Bau
Kulmer Bau
Kulmer Bau
EKRO
EKRO
LIGRA

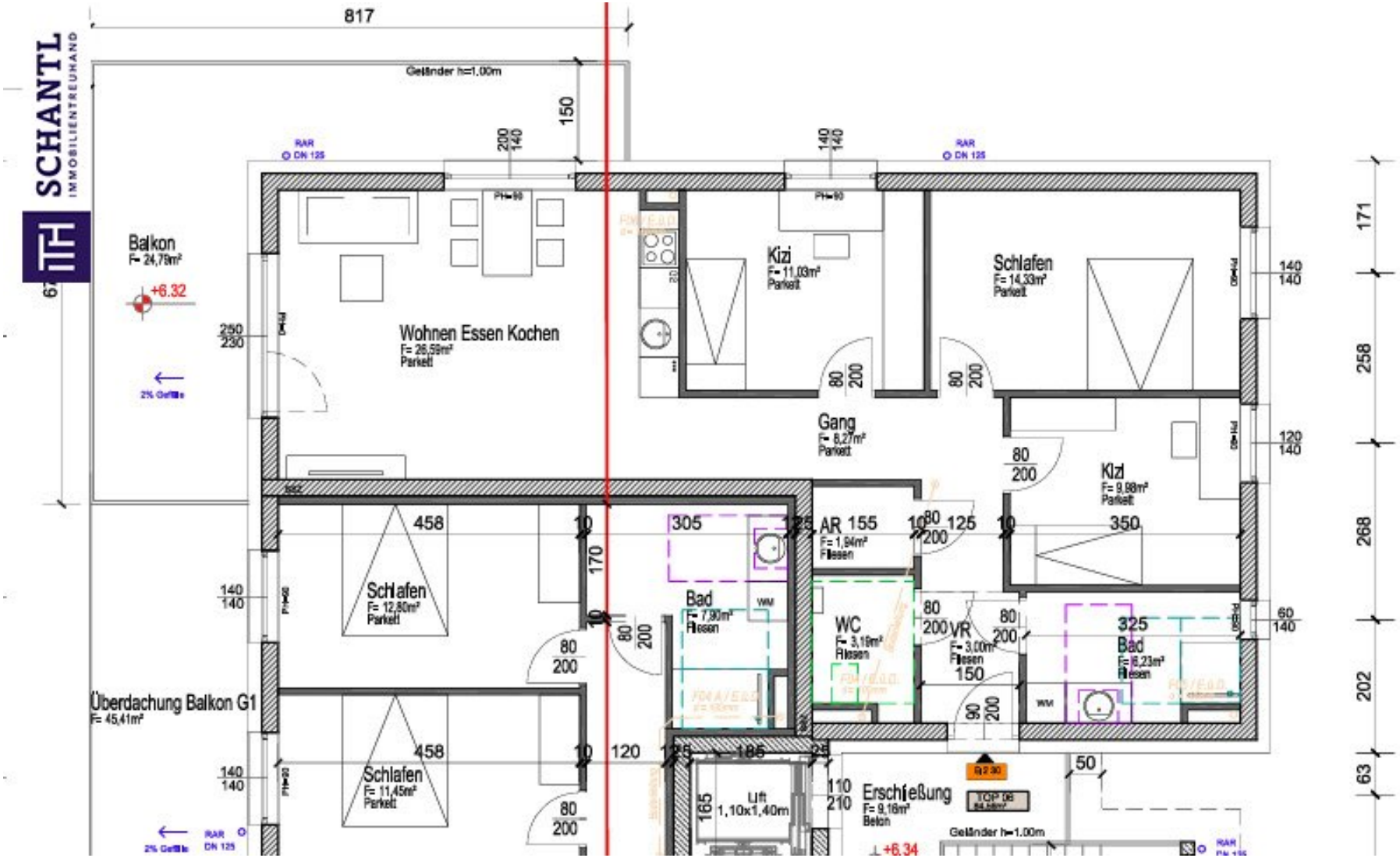
SCHANTL
LIGRA

SCHANTL

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND
Find My Home.at QUALITÄTS MAKLER
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
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
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

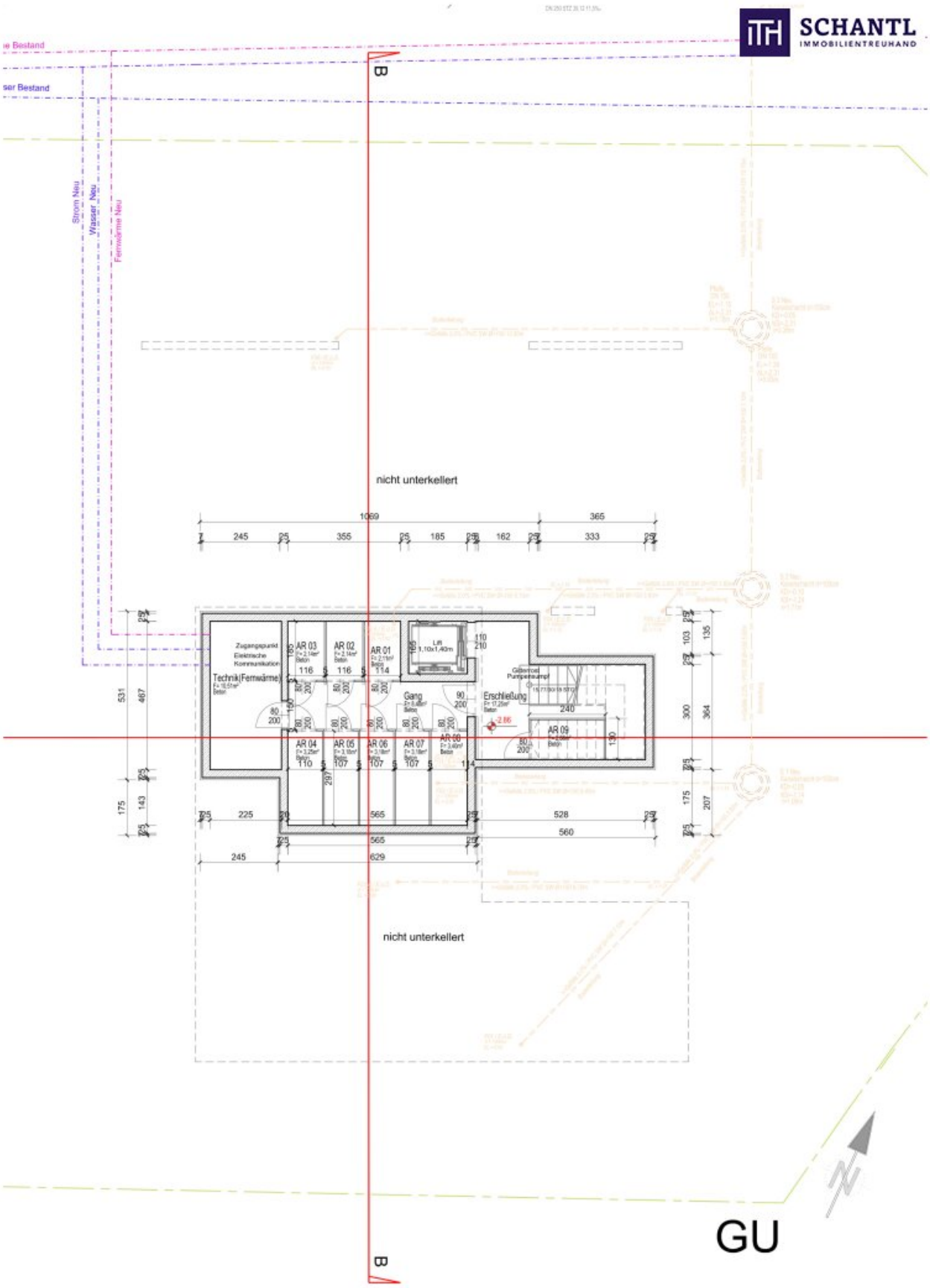

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
817
Geländer h=1.00m
Balkon
F= 24,79m²
+6.32
Wohnen Essen Kochen
F= 26,59m²
Parkett
Kizi
F= 11,03m²
Parkett
Schlafen
F= 14,33m²
Parkett
Gang
F= 8,27m²
Parkett
Kizi
F= 9,98m²
Parkett
AR 155
F= 1,94m²
Fliesen
Schlafen
F= 12,80m²
Parkett
Bad
F= 7,90m²
Fliesen
WC
F= 3,19m²
Fliesen
VR
F= 3,00m²
Fliesen
Bad
F= 6,23m²
Fliesen
Überdachung Balkon G1
F= 45,41m²
Schlafen
F= 11,45m²
Parkett
Lift
1,10x1,40m
Erschließung
F= 9,16m²
Beton
Geländer h=1.00m
+6.34

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

Projekt Johann-Koller-Weg 11

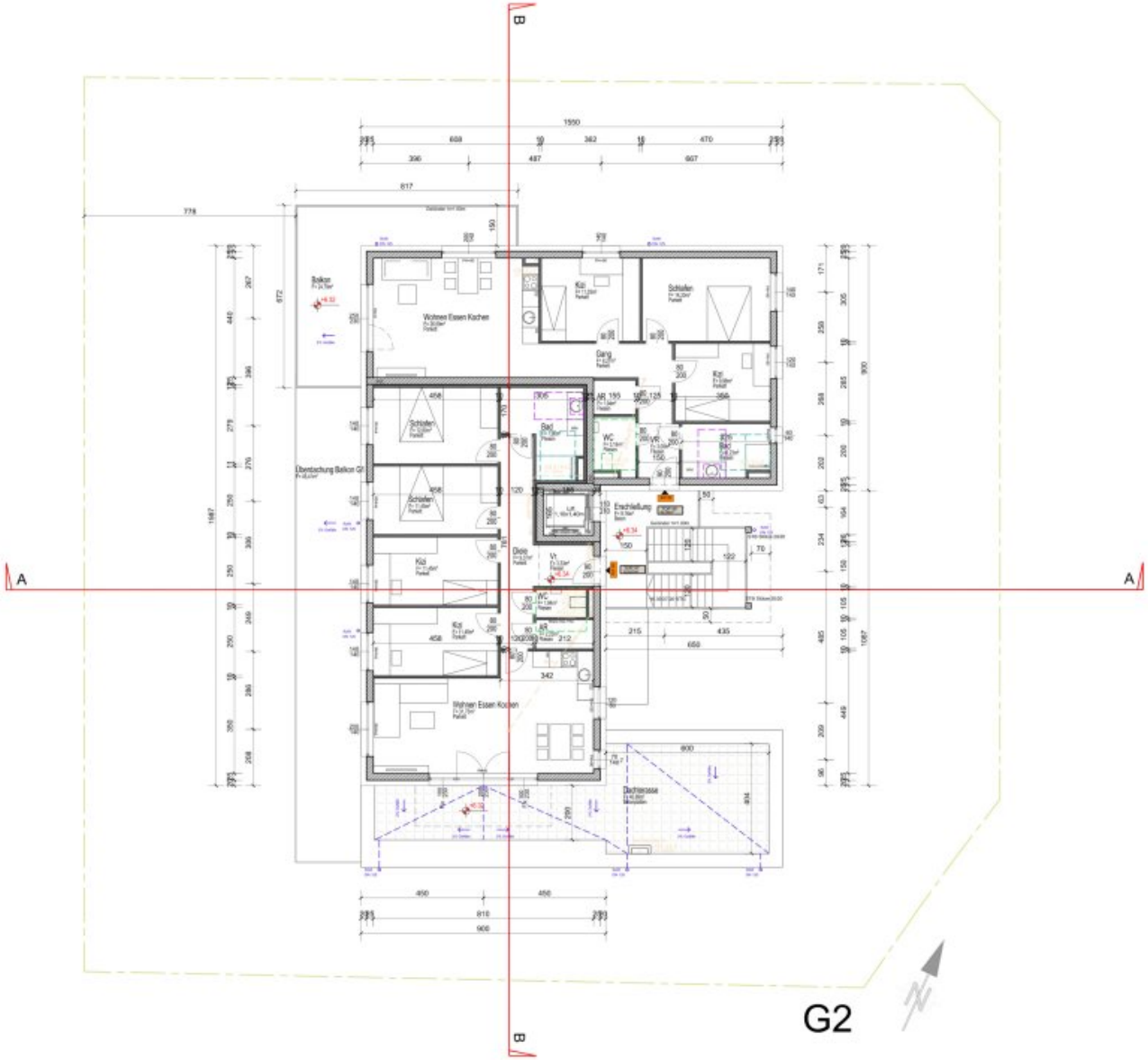
Top		WFL m²	Zi-mmer	Terrasse m²	Garten m²	Balkon m²	Preis Schlüsselfertig	Preis/m²	Status
Top 1	EG/1.OG	83,42	4	13,9	111,84	21,82			verkauft
Top 2	EG	90,88	4	22,49	231,34				verkauft
Top 3	1	72,82	4			23,26			verkauft
Top 4	1	36,44	1			9,99			verkauft
Top 5	1	65,69	3			11,27	€ 339 000,00	€ 5 160,60	
Top 6	2	84,56	4			24,79	€ 455 000,00	€ 5 380,79	
Top 7	2	103,67	5	45					verkauft
Parkplatz							€ 17 500,00		


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Strom Neu
Wasser Neu
Fernwärme Neu
nicht unterkellert
Zugangspunkt
Elektrische
Kommunikation
Technik(Fernwärme)
AR 03
AR 02
AR 01
Lift
1,10x1,40m
Gang
Erschließung
AR 04
AR 05
AR 06
AR 07
AR 08
AR 09
nicht unterkellert
GU

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

G1

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



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

Sehr lichtdurchflutete, moderne Dachgeschoßwohnung im beliebten Wohnbezirk Liebenau - PROVISIONSFREI!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts bietet Ihnen nicht nur großzügigen Raum, sondern auch einen wunderschönen West-Balkon, der zu entspannten Abendstunden in der Sonne einlädt. Das perfekte Zuhause für all jene, die hohe Lebensqualität und eine Top-Lage schätzen.

Dies ist die letzte Wohnung in diesem wunderschönen Neubauprojekt!

Details zur Top 6 im 2. Obergeschoss

- Gesamte Wohnfläche (WNF) 84,56m²
- West-Balkon mit 24,79m² ideal für sonnige Abendstunden
- 4 Zimmer, hier können Sie nach Belieben umbauen und kombinieren
- Wohn-/Essbereich mit 26,59m²
- Schlafzimmer mit 14,33m²
- zweites Schlafzimmer mit 12,80m²
- ein Kinderzimmer mit 11,03m²
- Gang mit 8,27m²
- Badezimmer mit 6,23m², mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss

- WC mit 3,19m² mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit 1,94m²
- Keller 3,18m²
- ein Parkplatz unter dem Gebäude mit ungefähr 14 m², inklusive Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge

Kaufpreis:

- Wohnung (Top 6): brutto € 455.000,00
- Parkplatz: € 17.500,00 brutto (Parkmöglichkeit auch in der Sackstraße vorhanden)
- BK / Heizkosten / Rücklage betragen sich auf ca. € 390,00 / Monat
- provisionsfrei für den Käufer!

HIGHLIGHTS:

- **Hier wird schon fleißig gearbeitet, Ihr neues Zuhause ist gerade im Entstehen!!!! Die FERTIGSTELLUNG DES NEUBAUPROJEKTES ist im SPÄTSOMMER 2027!!!!!!!!!!!!**
- Lichtdurchflutete Räume: Durch die große Fensterfronten genießen Sie tagsüber viel natürliches Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Moderne Architektur: Der Neubau überzeugt mit einer klaren, modernen Gestaltung und hochwertigen Materialien, die für langfristigen Wohnkomfort sorgen.

- Energieeffizienz: Durch die ausgezeichnete Bauweise und die neuesten Standards in der Energietechnik profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und einer hohen Nachhaltigkeit.

- Perfekte Raumaufteilung: Die 4 Zimmer bieten sowohl Platz für eine Familie als auch für Paare, die flexiblen Raum benötigen – sei es für Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

- Privater West-Balkon: Genießen Sie Ihre Feierabende auf dem 24,79 m² großen Balkon mit wunderschönem Blick – der ideale Ort für ein Abendessen im Freien oder zum Entspannen bei Sonnenuntergang.

- Hochwertige Ausstattung: Das Badezimmer bietet moderne Sanitäreinrichtungen, eine große Dusche sowie ein Fenster für natürliche Belüftung. Auch das separate WC mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort.

- Parkmöglichkeiten: Neben dem privaten Parkplatz mit Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge können Sie auch bequem Ihr Auto in der Sackstraße parken.

- Abstellraum und Keller-Ersatzraum: Praktische Stauraumlösungen für Ihre täglichen Bedürfnisse und zusätzlichen Platz für Vorräte oder saisonale Dinge.

- Top Lage: Ruhige und doch zentrale Lage im beliebten Grazer Stadtbezirk 8041, der Ihnen sowohl Ruhe als auch exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote bietet.

- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Passen Sie Ihre Wohnung nach Ihren eigenen Wünschen an – durch die flexible Raumaufteilung können Sie verschiedene Kombinationen und Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

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 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <750m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap