

**Exklusiv & nachhaltig wohnen: 2-Zimmer-Erstbezug mit 16
m² Terrasse | Baustart erfolgt!**



Objektnummer: 299928

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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
Keller:	6,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	271.900,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 1 TG-Platz um € 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:

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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

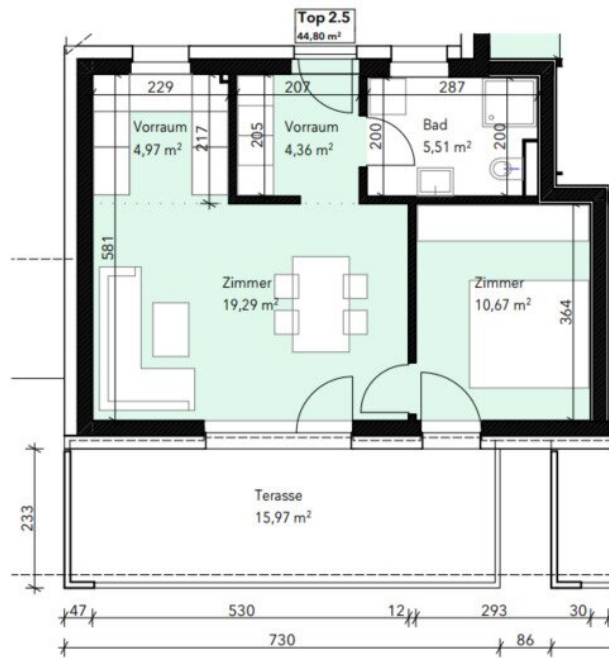
Qualitätsiegel

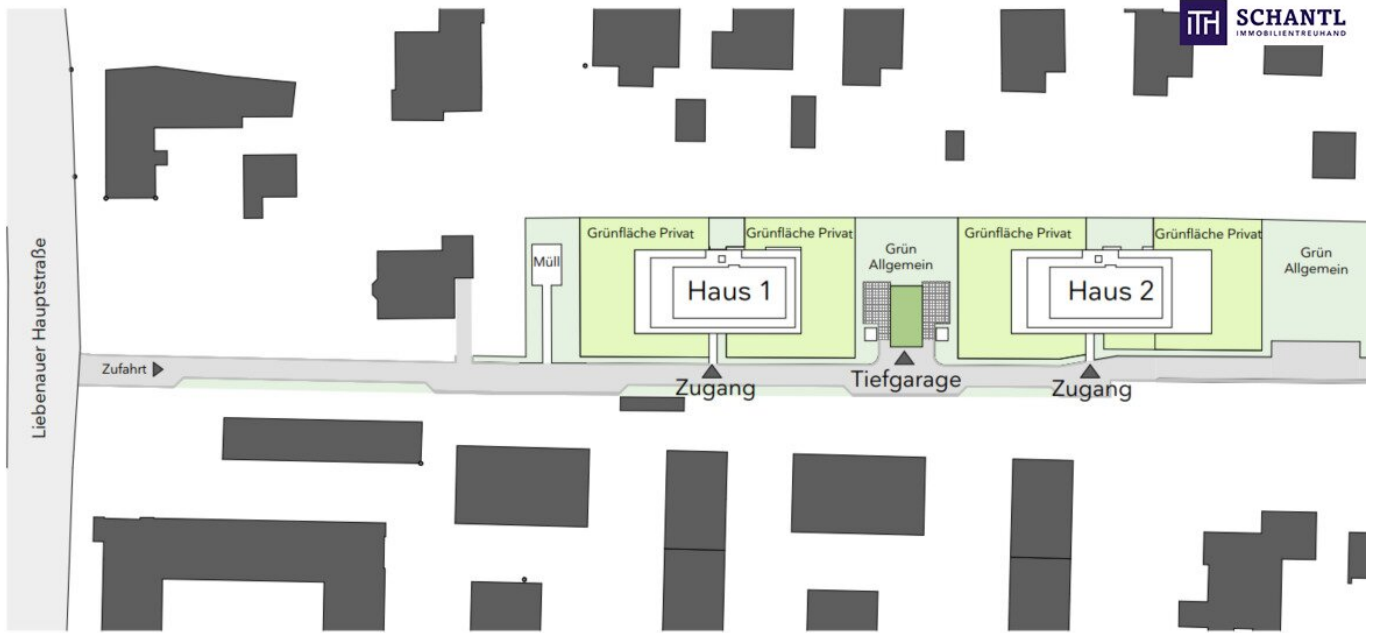
Top Photos

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [@](#) [in](#)

WWW.SCHANTL-ITH.AT

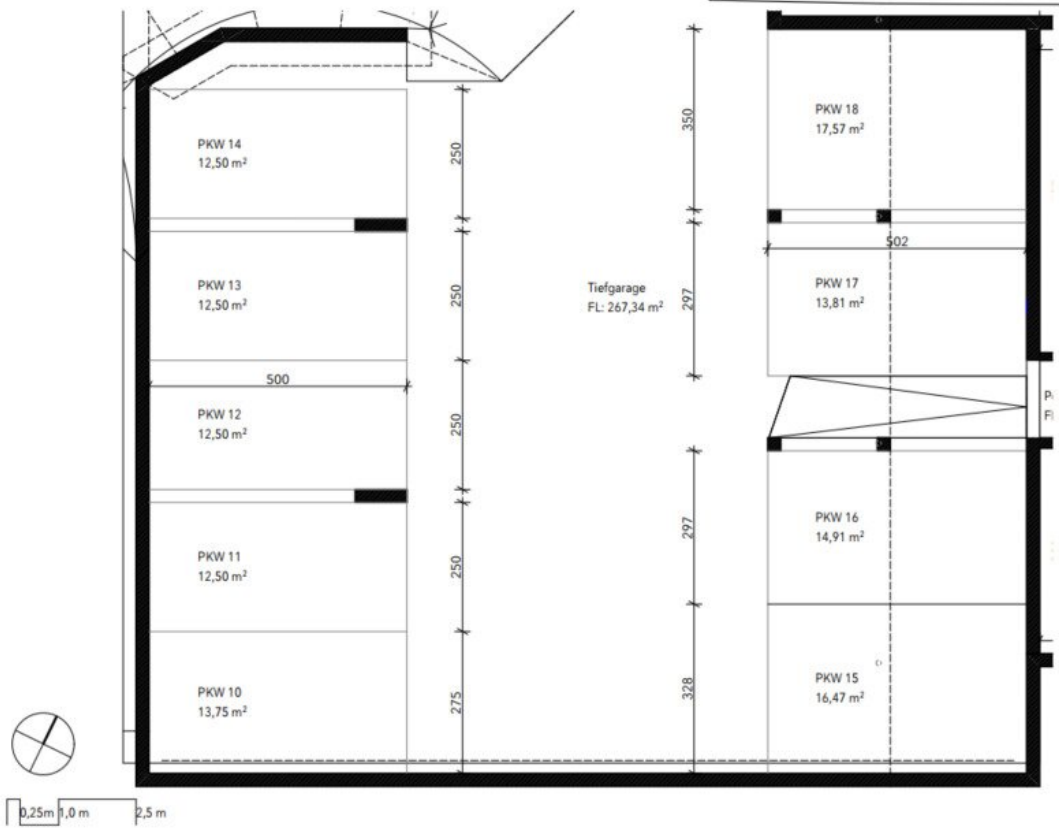
HAUS 1



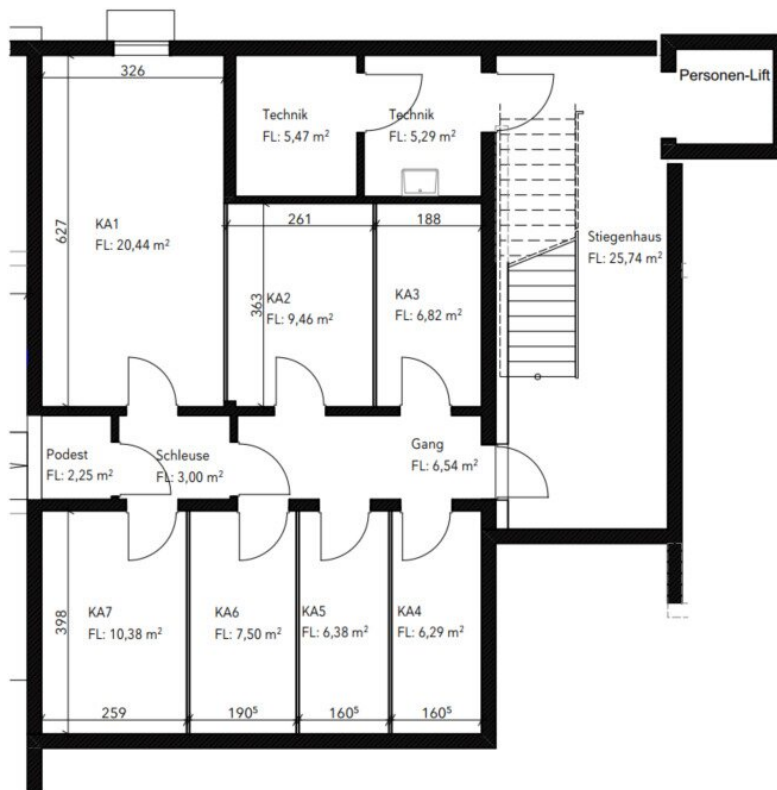




HAUS 1



HAUS 1















SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

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

Objektbeschreibung

Exklusiv & nachhaltig wohnen: 2-Zimmer-Erstbezug mit 16 m² Terrasse | Baustart erfolgt!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit durchdachtem Grundriss und gemütlichem Außenbereich.

In einer exklusiven Wohnanlage mit nur 12 Einheiten genießen Sie urbanen Wohnkomfort kombiniert mit einer sonnigen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Facts:

- 44,8 m² optimal genutzte Wohnfläche – kompakt und effizient
- Terrasse mit ca. 15,97 m² – Ihr persönlicher Freiraum im Grünen
- Heller Wohn-Ess-Koch-Bereich mit 24,26 m²
- Photovoltaikanlage am Dach & Luftwärmepumpe
- Energieeffizienter Neubau mit moderner Architektur

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 4,36 m²
- Wohnen–Essen–Kochen: ca. 24,26 m²
- Schlafzimmer: ca. 10,67 m²
- Badezimmer mit Dusche: ca. 5,51 m²

Highlights:

- Sonnige Terrasse – perfekt für Frühstück im Freien oder entspannte Abende
- Offener Wohnbereich mit Platz für individuelle Küchengestaltung
- Gemütliches Schlafzimmer mit idealer Größe
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Barrierefreier Zugang dank Lift
- Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster und Raffstores für ein angenehmes Wohnklima
- Nachhaltige Energieversorgung durch Photovoltaik und Luftwärmepumpe
- Kellerabteil und Tiefgarage für zusätzlichen Komfort
- Ruhige Lage in einer kleinen, exklusiven Wohnanlage
- Schlüsselfertige Übergabe bis voraussichtlich November 2027

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet modernen Wohnkomfort auf kompakter Fläche – ideal für Eigennutzer.

Jetzt informieren und Ihren Wohnraum sichern!

Baustart erfolgt!

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 <3.000m

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