Familienglück mit XL-Balkon und Lift: Nachhaltige 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Luftwärmepumpe & Photovoltaik | Baustart erfolgt!

Objektnummer: 299907

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:	88,88 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	7,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	524.900,00 €

Infos zu Preis:

zzgl. 2 TG-Plätze um je € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

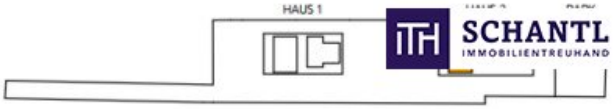
Nikolaus Kronabitter

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
3S Plattformen
Infrastrukturbericht
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
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
Massendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

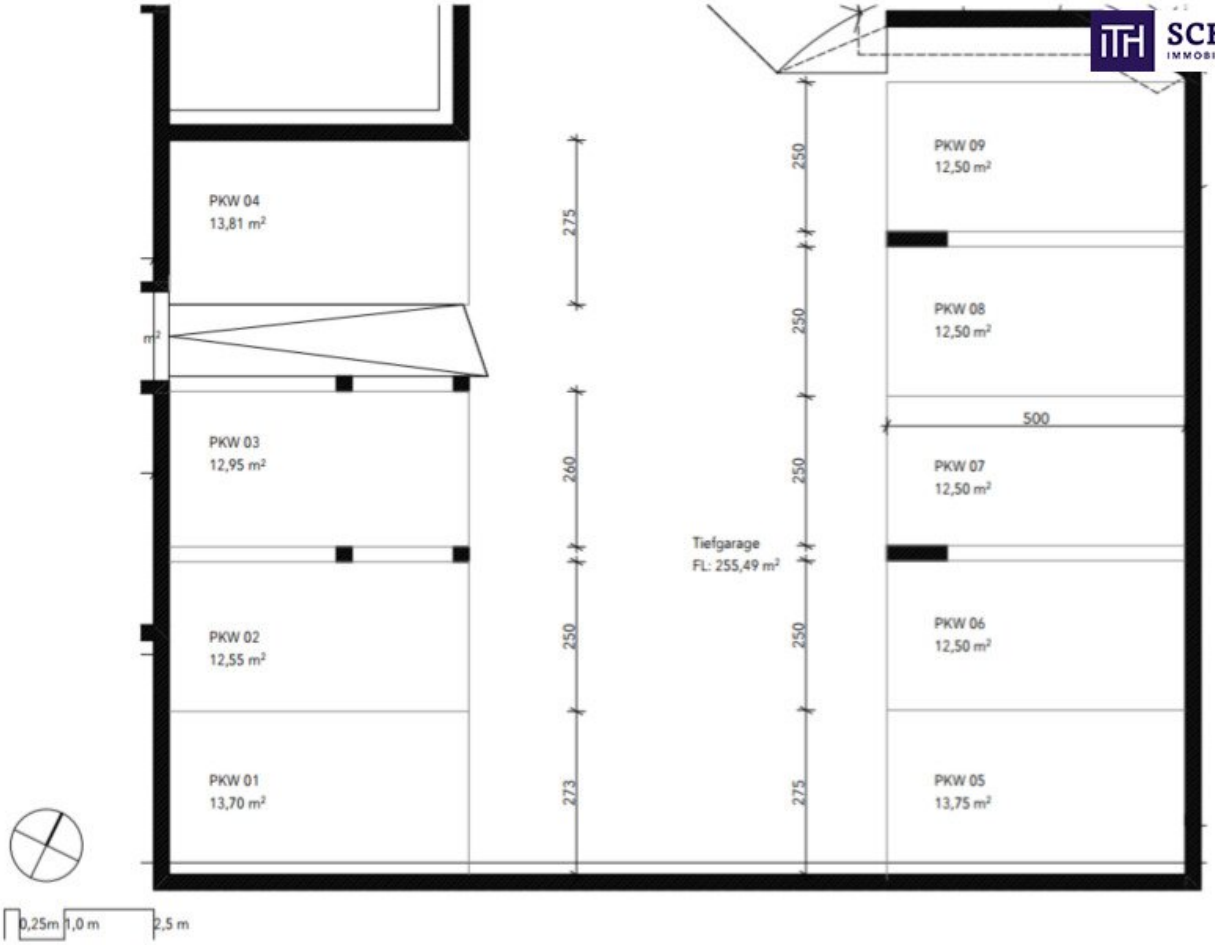
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Liebenauer Hauptstraße
Zufahrt
Müll
Grünfläche Privat
Grünfläche Privat
Grün
Allgemein
Grünfläche Privat
Grünfläche Privat
Grün
Allgemein
Haus 1
Haus 2
Zugang
Tiefgarage
Zugang

3,0
3,5
4,6
5,5
2,2

2,2
2,7
3,5
3,0

2,6
1,3
1,0
2,1
4,0

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


PKW 04
13,81 m²
PKW 03
12,95 m²
PKW 02
12,55 m²
PKW 01
13,70 m²
275
260
250
273
250
250
250
250
275
Tiefgarage
FL: 255,49 m²
PKW 09
12,50 m²
PKW 08
12,50 m²
500
PKW 07
12,50 m²
PKW 06
12,50 m²
PKW 05
13,75 m²
0,25m
1,0 m
2,5 m

Personen-Lift
KA1
FL: 13,69 m²
452
KA2
FL: 12,29 m²
Stiegenhaus
FL: 20,49 m²
Waschraum
FL: 5,20 m²
303
273
Gang
FL: 6,76 m²
Schleuse
FL: 3,00 m²
Podest
FL: 2,27 m²
188⁵
188⁵
268
388
Technik Heiz./FW
FL: 10,16 m²
E-Technik
FL: 5,04 m²
KA5
FL: 7,31 m²
KA4
FL: 7,31 m²
KA3
FL: 10,35 m²

2,8
0,6
2,6
0,4
2,6
2,8
0,6
2,6
0,4
2,6
0,5
2,5
0,3

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

Familienglück mit XL-Balkon und Lift: Nachhaltige 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Luftwärmepumpe & Photovoltaik | Baustart erfolgt!

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!

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