Familienparadies mit traumhaftem Privatgarten in Graz-Liebenau – nachhaltige Wohnqualität dank Luftwärmepumpe und Photovoltaik. Baustart bereits erfolgt!

Objektnummer: 299897

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:	112,34 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	299,83 m²
Keller:	14,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	644.400,00 €

Infos zu Preis:

zzgl. 2 TG-Plätze zu je € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

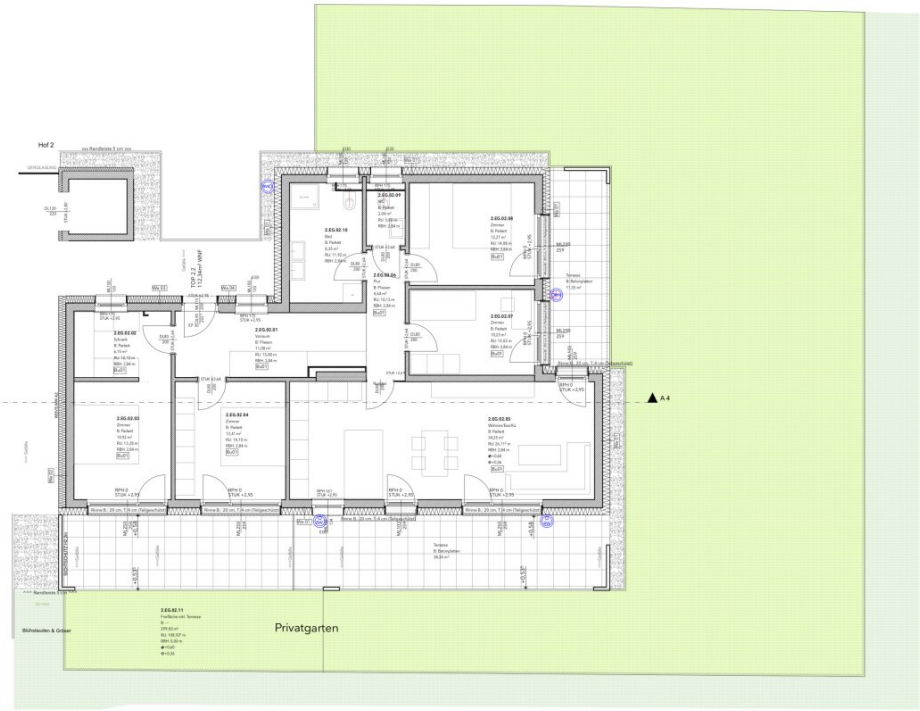
Ihr Ansprechpartner

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL

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


Hof 2
Privatgarten
A4

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

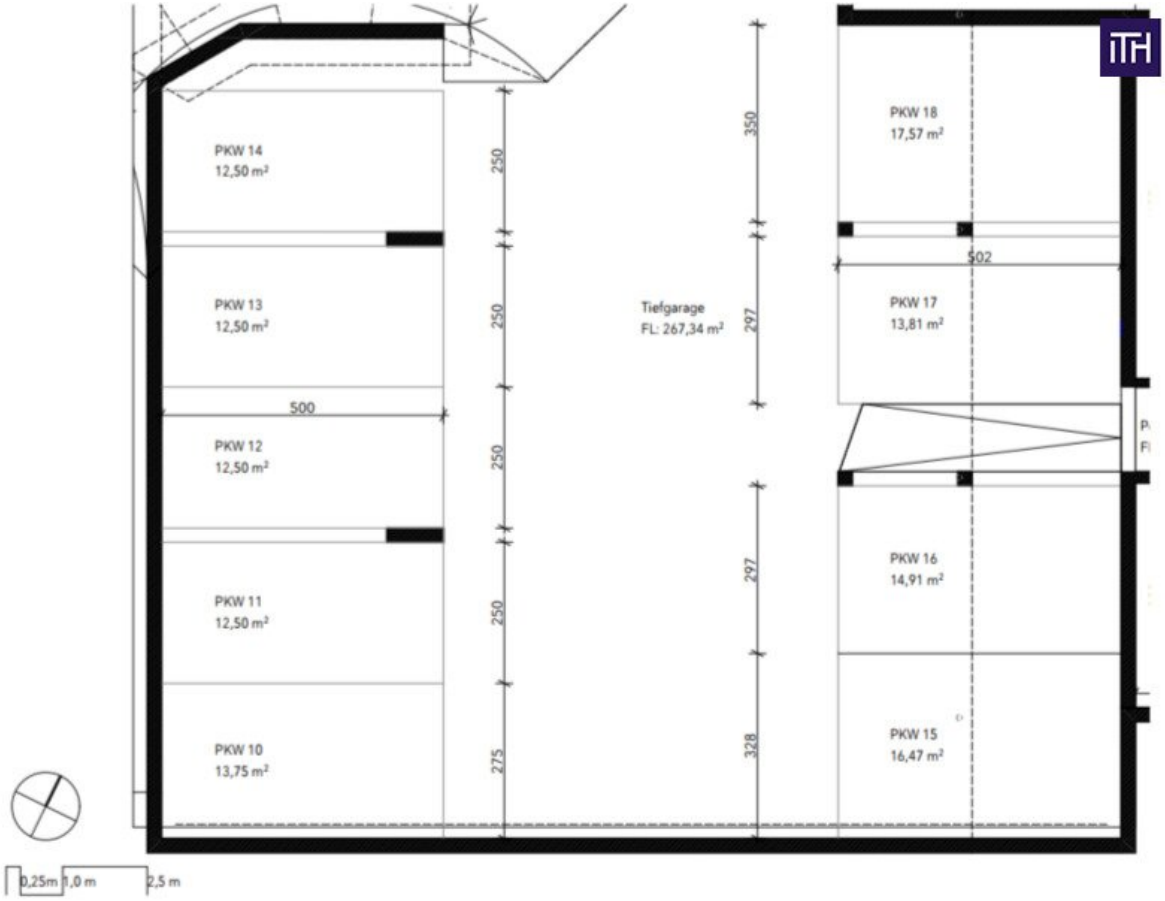
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Liebenauer Hauptstraße
Zufahrt
Müll
Grünfläche Privat
Grünfläche Privat
Grün
Allgemein
Grünfläche Privat
Grünfläche Privat
Grün
Allgemein
Haus 1
Haus 2
Zugang
Tiefgarage
Zugang

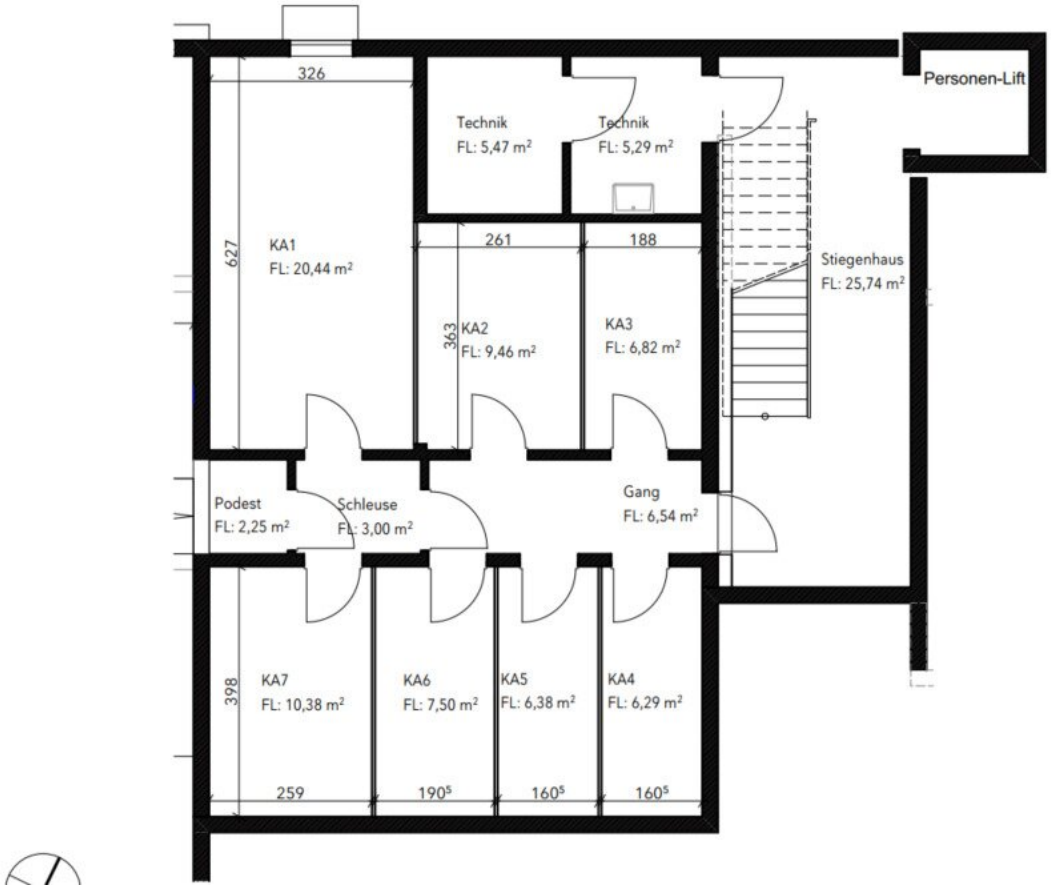
1,9
5,8
2,0
6,6
4,8
3,5
5,0

2,6
2,3
1,9
2,0
2,2
3,0
4,0

5,0
3,5
4,6
6,6
2,0
5,8
1,9

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


PKW 14
12,50 m²
PKW 13
12,50 m²
PKW 12
12,50 m²
PKW 11
12,50 m²
PKW 10
13,75 m²
500
250
250
250
250
275
Tiefgarage
FL: 267,34 m²
350
297
297
328
PKW 18
17,57 m²
502
PKW 17
13,81 m²
PKW 16
14,91 m²
PKW 15
16,47 m²
0,25m
1,0 m
2,5 m


326
Technik
FL: 5,47 m²
Technik
FL: 5,29 m²
Personen-Lift
627
KA1
FL: 20,44 m²
261
188
Stiegenhaus
FL: 25,74 m²
363
KA2
FL: 9,46 m²
KA3
FL: 6,82 m²
Podest
FL: 2,25 m²
Schleuse
FL: 3,00 m²
Gang
FL: 6,54 m²
398
KA7
FL: 10,38 m²
KA6
FL: 7,50 m²
KA5
FL: 6,38 m²
KA4
FL: 6,29 m²
259
190⁵
160⁵
160⁵

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

Familienparadies mit traumhaftem Privatgarten in Graz-Liebenau – nachhaltige Wohnqualität dank Luftwärmepumpe und Photovoltaik. Baustart bereits erfolgt!

Diese exklusive Erdgeschosswohnung in moderner, hochwertiger Ausführung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zwei weitläufige Terrassen sowie einen beeindruckenden Privatgarten mit knapp 300 m² Fläche. Sie ist ideal für Familien, Paare oder naturverbundene Stadtmenschen, die Raum, Komfort und Freiraum in bester Lage vereinen möchten.

Highlights dieser außergewöhnlichen Immobilie:

- **112 m² Wohnfläche** mit großzügigem, durchdachtem Grundriss
- **Zwei Terrassen mit 38,34 m² und 11,35 m²** – ideal für Frühstück und Abendentspannung im Freien
- **Privatgarten mit 299,83 m²** – perfekte Wohlfühloase für Kinder, Hobbygärtner und Genießer
- **Vier getrennt begehbare Schlafzimmer** plus großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich
- **Energieeffizienter Neubau** mit Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage und niedrigen Betriebskosten

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: 11,08 m²
- Schrankraum: 6,15 m²
- Zimmer 1: 10,92 m²
- Zimmer 2: 12,41 m²
- Wohnen–Essen–Küche: 34,25 m²

- Zimmer 3: 10,23 m²
- Zimmer 4: 12,27 m²
- Flur: 4,64 m²
- Badezimmer inkl. WC: 8,35 m²
- Separates WC: 2,04 m²

Gesamtwohnfläche: **112,34 m²**

Gartenfläche: **299,83 m²**

Terrassen: **38,34 m² + 11,35 m² = 49,69 m²**

10 Highlights für Lebensqualität im Grünen:

2. Großzügiger, sonniger Eigengarten – ideal für Spiel, Erholung und Gartengestaltung
4. Zwei Terrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen – ideal für jede Tageszeit
6. 3-fach-verglaste Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume
8. Raffstores bieten individuellen Sonnenschutz
10. Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen für behaglichen Wohnkomfort
12. Hochwertige schlüsselfertige Ausführung mit langlebigen Materialien
14. Zeitloses, modernes Design mit durchdachtem Grundriss
16. Modernes Badezimmer mit Fenster und separatem WC
18. Barrierefreier Zugang – ideal für alle Lebensphasen
20. Exklusive Kleinanlage mit nur 12 Wohneinheiten in ruhiger, urbaner Lage

Fazit:

Diese Gartenwohnung bietet urbanes Wohnen auf höchstem Niveau – mit der Ruhe, dem Raum und dem Komfort eines Eigenheims. Sie ist perfekt für alle, die sich ein großzügiges

Zuhause mit hohem Wohnwert und starkem Bezug zur Natur wünschen – ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

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