

Inserat ID: 195419

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 327.793 €

Straße:

8041 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Ursula Seiwald

Tel: +43 664 5725475

[ursula.seiwald@schantl-ith.at](mailto:ursula.seiwald@schantl-ith.at)

Wohnfläche: 65,69 m<sup>2</sup>

**Cooler moderne Familienwohnung mit Blick ins Grüne  
in einer ruhigen Sackstraße gelegen - 8041 Graz -  
PROVISIONSFREI!**



Cooler moderne Familienwohnung mit Blick ins Grüne in einer ruhigen Sackstraße gelegen - 8041 Graz - PROVISIONSFREI!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese feine 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau, sondern auch eine erstklassige Ausstattung zu einem

attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. In einem Gebäude mit nur 8 Wohneinheiten genießen Sie viel Ruhe und Privatsphäre, während Sie gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten haben. Kleines aber Feines Neubauprojekt mit nur 8 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau! Mit dem Kauf dieser Wohnung können Sie praktisch nichts falsch machen, die Lage ist top, das Preis/Leistungsverhältnis passt ebenfalls. Das Einzige was Sie nicht tun sollten ist zu lange zuzuwarten, bei guten Immobilien zögern interessierte Kunden kaum. Der renommierte Bauträger, kann bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen.

FERTIGSTELLUNG DES NEUBAUPROJEKTES ENDE JUNI 2027!!!!!!!!!!!!!!

Fakten zur Top 6 im 1.OG

WNF von 65,69m<sup>2</sup>

Balkon 11,27m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung

3 Zimmer

Lift vorhanden

Wohnen/Essen/Kochen auf 23,81m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon

Balkon mit 11,27m<sup>2</sup>

ein Schlafzimmer mit 10,64m<sup>2</sup>

ein weiteres Schlafzimmer auf 12,21m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Fenster 5,07m<sup>2</sup>, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Diele mit 6,84m<sup>2</sup>

Vorraum mit 4,42m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,10m<sup>2</sup>

Keller-Ersatzraum mit 1,31m<sup>2</sup>

KP der Top 6 brutto ? 327.793,00 (der Nettopreis beträgt - 9%)

KP des Parkplatzes brutto ? 17.500,00 (nur ein Parkplatz pro Wohnung vorhanden), jedoch kann man sehr gut auf der Straße parken, die Straße ist eine Sackstraße  
es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!

HIGHLIGHTS:

SENSATIONELLER PREIS mit "nur" 4.990,00 /m<sup>2</sup> (nur für die ersten 4 verkauften Einheiten) !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage und top Verkehrsanbindung und top Infrastruktur  
exzellente - Baumeisterqualität

noch können Sie sich Ihre Traum-Wohnung aussuchen (Wohnungsgrößen von 32m<sup>2</sup> - 103,7m<sup>2</sup> sind noch zur Wahl)

weitere Wohnungen sind in der Preisliste ersichtlich

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung der Lage und 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](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://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 &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;4.000m Krankenhaus &lt;3.500m Kinder  
& Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.500m Höhere  
Schule &lt;3.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;1.500m Bahnhof &lt;500m Flughafen  
&lt;6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 65.69m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 35.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 327793€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +43 664 5725475

E-Mail: ursula.seiwald@schantl-ith.at