

Inserat ID: 174225

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 242400€

Straße:

8041 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 44.6m²

**SENSATIONELL! HERRLICHE
ERSTBEZUGSWOHNUNG! 2-Zimmer-Wohnung mit
großzügiger Terrasse in Graz-Liebenau ? kompakt,
durchdacht & zukunftsicher!**



**SENSATIONELL! HERRLICHE ERSTBEZUGSWOHNUNG! 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger
Terrasse in Graz-Liebenau ? kompakt, durchdacht & zukunftsicher!**

Diese hochwertige Neubauwohnung im 1. Obergeschoss vereint moderne Architektur mit effizienter Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort. Perfekt für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage ? in einer ruhigen Wohngegend von Graz-Liebenau mit hervorragender Anbindung und

Infrastruktur.

5 überzeugende Fakten:

44,80 m² optimal genutzte Wohnfläche mit 2 Zimmern

Großzügige Terrasse mit 15,97 m² ? sonnig & ideal für Outdoor-Momente

Zeitgemäße Wohnraumaufteilung mit offenem Wohn-Ess-Kochbereich

Praktisches Kellerabteil mit 6,4 m² für zusätzlichen Stauraum

Energieeffizienter Neubau mit Photovoltaikanlage & niedrigen Betriebskosten

Raumaufteilung im Detail:

Vorraum: 4,36 m²

Bad mit WC: 5,51 m²

Wohnen?Essen?Kochen: 24,26 m²

Schlafzimmer: 10,67 m²

10 Highlights für nachhaltige Wohnqualität:

Barrierefreier Zugang & Aufzug direkt von der Tiefgarage ins 1. Obergeschoss

Hochwertige 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster für lichtdurchflutete Räume

Raffstores für effektiven Sonnen- & Sichtschutz

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehmes Raumklima

Schlüsselfertige Ausführung mit edlen Materialien

Zeitgemäßes Bad mit moderner Sanitärausstattung

Großzügige Terrasse als erweiterter Wohnraum im Freien

Ruhige, familienfreundliche Umgebung mit optimaler Verkehrsanbindung

Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung

Attraktives Neubauprojekt mit nur 12 Einheiten ? stilvoll, überschaubar & exklusiv

Baustart: spätestens April 2026

Fertigstellung & Übergabe: bis spätestens November 2027

Diese durchdachte 2-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort in kompakter Form ? stilvoll, effizient & zukunftsorientiert. Ideal für Eigennutzer wie auch Anleger mit Blick auf Wertbeständigkeit.

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	<4.000m	Nahversorgung
Supermarkt	<500m	Bäckerei	<500m	Einkaufszentrum	<1.000m	Sonstige	Geldautomat	<1.000m	Bank
Post	<500m	Polizei	<1.000m	Verkehr	Bus	<500m	Straßenbahn	<1.000m	Autobahnanschluss
Bahnhof	<1.000m	Flughafen	<5.500m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap					

Eckdaten

Wohnfläche: 44.6m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 34.4m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.72m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 242400€

Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at