

Inserat ID: 193640

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 242400€

Straße:

8041 Graz, 07.Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 44.5m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

**WUNDERSCHÖN UND PREISWERT!! Moderne  
2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse &  
Garten in Graz-Liebenau ? kompakt, durchdacht &  
zukunftssicher!**



WUNDERSCHÖN UND PREISWERT!! Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten in Graz-Liebenau ? kompakt, durchdacht & zukunftssicher!

Diese hochwertige Neubauwohnung im Erdgeschoss 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:

44,50 m<sup>2</sup> optimal genutzte Wohnfläche mit 2 Zimmern  
Großzügige Terrasse mit 16,05 m<sup>2</sup> ? sonnig & ideal für Outdoor-Momente  
Privater Garten mit 21 m<sup>2</sup> für entspannte Stunden im Grünen  
Praktisches Kellerabteil mit 6,40 m<sup>2</sup> für zusätzlichen Stauraum  
Energieeffizienter Neubau mit Photovoltaikanlage & niedrigen Betriebskosten

## Raumaufteilung im Detail:

Vorraum: ca. 4,36 m<sup>2</sup>  
Bad mit WC: ca. 5,51 m<sup>2</sup>  
Wohnen?Essen?Kochen: ca. 24,26 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: ca. 10,67 m<sup>2</sup>

## 10 Highlights für nachhaltige Wohnqualität:

Barrierefreier Zugang direkt ins Erdgeschoss  
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  
Terrasse & Garten 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 2026Fertigstellung & 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](http://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 / Entfernung Gesundheit Arzt

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 44.5m <sup>2</sup>	Befeuerung: Luftwärmepumpe, hwbwert: 34.4m <sup>2</sup> hwbklasse: Bm <sup>2</sup> fgeewert: 0.72m <sup>2</sup> fgeeklasse: Am <sup>2</sup>
Zimmer: 2	
Bäder: 1	

## Preisinformationen

Kaufpreis: 242400€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus  
Nachname: Kronabitter  
Tel:: +43 664 2540410  
E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at