



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 211048

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 464900€

Straße:

8041 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 88.88m<sup>2</sup>

**Wohnen über den Dächern von Graz-Liebenau:  
4-Zimmer-Traum mit 36 m<sup>2</sup> Sonnenbalkon ? nachhaltig  
dank Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage.  
Jetzt Sonderpreis bis Baustart sichern!**



Wohnen über den Dächern von Graz-Liebenau: 4-Zimmer-Traum mit 36 m<sup>2</sup> Sonnenbalkon ? nachhaltig dank Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage. Jetzt Sonderpreis bis Baustart sichern!

Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Zuhause ? exklusive Wohnung in Graz-Liebenau!

Geplanter Baustart: Ende Mai 2026. Nutzen Sie jetzt die Möglichkeit, Ihre individuellen Gestaltungswünsche einzubringen ? bis zum Baustart! Mit Baubeginn erfolgt eine Preisanpassung - schnell sein lohnt sich!

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung ist ein wahres Refugium für alle, die urbanes Wohnen mit großzügigem Freiraum verbinden möchten. Eingebettet in eine kleine, exklusive Wohnanlage mit nur 12 Einheiten, bietet diese Wohnung ein beeindruckendes Raumgefühl sowie einen außergewöhnlich großen Balkon ? ein echtes Highlight am Grazer Wohnungsmarkt.

Facts:

Nachhaltige Energieversorgung durch eine moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage am Dach

88,88 m<sup>2</sup> perfekt geschnittene Wohnfläche

Großzügiger Balkon mit über 36 m<sup>2</sup> Fläche ? Ihr privates Sonnenparadies

Lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Koch-Bereich mit über 31 m<sup>2</sup>

Zwei Stellplätze in der Tiefgarage zusätzlich erwerbbar (je ? 27.500)

Ruhige Lage in einem energieeffizienten Neubauprojekt mit moderner Architektur

Raumaufteilung:

Zimmer: 10,56 m<sup>2</sup>

Zimmer: 11,26 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10,56 m<sup>2</sup>

Wohn-Ess-Koch-Bereich: 31,24 m<sup>2</sup>

Separates WC: 2,04 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Dusche und Badewanne: 6,67 m<sup>2</sup>

Vorraum: 12,64 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 3,91 m<sup>2</sup>

10 Highlights, die begeistern:

Riesiger Balkon ? ideal für entspannte Stunden im Freien

Offener Wohn-Ess-Koch-Bereich mit eleganter Küchenanschlussmöglichkeit

Drei gut geschnittene Zimmer ? vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer

Stilvolles Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Separates WC für zusätzlichen Komfort

Praktischer Abstellraum für mehr Ordnung

Barrierefreier Zugang durch Lift und niveaugleiche Wege

Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster und Raffstores sorgen für angenehmes Raumklima

Energieeffizienz trifft Design: Luftwärmepumpe, Photovoltaik, Tiefgarage, Kellerabteil &&amp; niedrige Betriebskosten

Schlüsselfertige Übergabe bis voraussichtlich November 2027

Erleben Sie exklusives Wohnen mit Balkon-Flair ? diese Wohnung ist ein seltenes Fundstück mit Wohlfühlgarantie.

Jetzt informieren und Ihren Wohntraum sichern!

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 / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;4.500m  
Krankenhaus &lt;4.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;3.000m  
Höhere Schule &lt;4.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Flughafen &lt;5.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 88.88m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerng: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 31.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.7m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 464900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

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