



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230308

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449900€

Straße:

8041 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 82.69m<sup>2</sup>

**Wohnen in bester Lage von Graz-Liebenau:  
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & 29 m<sup>2</sup>-Terrasse ?  
nachhaltig dank Luftwärmepumpe &  
Photovoltaikanlage. Baustart erfolgt - Arbeiten vor Ort  
starten in Kürze!**



Wohnen in bester Lage von Graz-Liebenau: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & 29 m<sup>2</sup>-Terrasse ? nachhaltig dank Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage. Baustart erfolgt - Arbeiten vor Ort starten in Kürze!

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

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung vereint modernes, urbanes Wohnen mit großzügigen

Freiflächen und durchdachter Raumaufteilung. Eingebettet in eine kleine, exklusive Wohnanlage mit nur 12 Einheiten, bietet diese Einheit ein offenes Wohngefühl sowie eine ideale Kombination aus Balkon und großzügiger Terrasse ? perfekt für alle, die Wert auf Lebensqualität im Freien legen.

Facts:

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

82,69 m<sup>2</sup> optimal geschnittene Wohnfläche

Sonniger Balkon mit 11,19 m<sup>2</sup> sowie großzügige Terrasse mit 29,01 m<sup>2</sup>

Heller Wohn-Ess-Koch-Bereich mit über 36 m<sup>2</sup>

Ein Stellplatz in der Tiefgarage zusätzlich erwerbbar (? 27.500)

Ruhige Lage in einem energieeffizienten Neubauprojekt mit moderner Architektur

Raumaufteilung:

Wohnen-Essen-Küche: 36,38 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 14,81 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 11,60 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 8,03 m<sup>2</sup>

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

Gang/Garderobe: 9,83 m<sup>2</sup>

10 Highlights, die begeistern:

Großzügige Terrasse und zusätzlicher Balkon ? perfekte Kombination für Sonnenliebhaber

Offener Wohn-Ess-Koch-Bereich mit viel Platz für individuelle Gestaltung

Zwei gut geschnittene Zimmer ? ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer

Modernes Badezimmer mit ausreichend Platz

Separates WC für zusätzlichen Komfort

Praktischer Grundriss mit optimal genutzten Flächen

Barrierefreier Zugang durch Lift und niveaugleiche Wege

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

Wohnklima

Energieeffizienz trifft Design: Luftwärmepumpe, Photovoltaik, Tiefgarage, Kellerabteil & niedrige

Betriebskosten

Schlüsselfertige Übergabe bis voraussichtlich November 2027

Erleben Sie modernes Wohnen mit großzügigem Freiraum ? diese Wohnung bietet die perfekte Balance aus Komfort, Qualität und Lebensgefühl. Jetzt informieren und Ihren Wohntraum sichern!

Projektstatus:

Vorverwertungsquote erreicht!

Das Projekt wird realisiert, derzeit laufen die Vorbereitungen ? Baubeginn vor Ort in Kürze.

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](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

## Eckdaten

Wohnfläche: 82.69m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: 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: 449900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

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