



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139703

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 487.895,46 €

Straße:

8010 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Ursula Seiwald

Tel: +436645725475

ursula.seiwald@schantl-ith.at

Wohnfläche: 88,74 m<sup>2</sup>

**Eine helle schöne Gartenwohnung in einem kleinen  
aber sehr feinem Neubauprojekt in Graz  
Liebenau-PROVISIONSFREI!**



Eine helle schöne Gartenwohnung in einem kleinen aber sehr feinem Neubauprojekt in Graz  
Liebenau-PROVISIONSFREI!

Das im Grünen eingebettete Wohngebäude besteht aus insgesamt 14 Wohneinheiten, wovon sich 13 Wohnungen und ein 100m<sup>2</sup> PH mit 58m<sup>2</sup> Dachterrasse, im Gebäude befinden. Die Planung ist hervorragend und exklusiv. Herausragend für dieses Neubauprojekt, welches für Sie ab 2026 beziehbar, ist die gute Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Grazer Zentrum. Das Gebäude sticht vor allem durch enorm große Außenflächen hervor, welche sich

immer mehr und mehr als ein "MUSS" herausstellen. Ein wahrer WOHNGENUSS wartet hier auf Sie!

## PREISREDUKTION! BAUSTARTPREISE!

Nun zu den Fakten der TOP C4:

Wohnfläche von 88,74m<sup>2</sup>

Eigengarten von 153,43m<sup>2</sup>

Terrasse von 25,17m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen/Essen auf 39,97m<sup>2</sup>

Schlafzimmer mit 13,24m<sup>2</sup>

ein weiteres Schlafzimmer 11,25m<sup>2</sup>

Abstellraum 3,66m<sup>2</sup> & Kellerabteil vorhanden

Badezimmer 7,76m<sup>2</sup> mit Dusche und Waschmaschinenanschluss / separates WC mit 1,87m<sup>2</sup>

Vorraum 4,06m<sup>2</sup> / Gang mit 6,92m<sup>2</sup>

Fernwärme

Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone

KP der Wohnung Top C4, BRUTTO ? 487.895,46, dies ist der Kaufpreis für den Eigennutzer

KP der Wohnung Top C4, NETTO ? 433.672,00 dies ist der Kaufpreis, wenn Sie die Wohnung gewerblich vermieten möchten

KP für den TG-Parkplatz, BRUTTO ? 24.436,00

KP für den TG-Parkplatz, NETTO ? 21.720,00

Highlights der TOP C4:

### PROVISIONSFREI

die Nähe zum Grazer Zentrum

gute Baumeisterqualität, inklusive PV-Anlage

top Lage der Immobilie

gute Wertanlage

ab 2026 bezugsfertig, deshalb wurden auch SYMBOLBILDER verwendet!

Wenn Sie Interesse an diesem tollen Neubauprojekt haben, dann vereinbaren Sie noch heute ein Beratungsgespräch mit uns! Gerne unterstützen wir Sie in Finanzierungsangelegenheiten.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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

&lt;500m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus &lt;3.000m Kinder

&lt;500m Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;1.000m Universität

&lt;1.000m Höhere Schule &lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige Geldautomat &lt;1.000m Bank

&lt;1.000m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn

&lt;500m Autobahnanschluss &lt;3.000m Bahnhof &lt;1.000m Flughafen

&lt;7.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 88.74m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 35.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 487895.46€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +436645725475

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