



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 141013

erstellt am : 01.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 453491€

Straße:

8041 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Jacqueline Fellner, MBA

Tel: +43 650 515 91 15

[jacqueline.fellner@schantl-ith.at](mailto:jacqueline.fellner@schantl-ith.at)

Wohnfläche: 90.88m<sup>2</sup>

**TRAUMHAFTE Gartenwohnung - ERWEITERBAR auf bis zu 120m<sup>2</sup> Wohnfläche - IDEAL für FAMILIEN und NATURLIEBHABER - PROVISIONSFREI!**



**TRAUMHAFTE Gartenwohnung - ERWEITERBAR auf bis zu 120m<sup>2</sup> Wohnfläche - IDEAL für FAMILIEN und NATURLIEBHABER - PROVISIONSFREI!**

Exklusives Neubauprojekt mit nur 8 Wohneinheiten, im wunderschönen Wohnbezirk Liebenau!

Der renommierte Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann, startet das neue Projekt nach 50% -tiger Vorverwertung.

Weitere Wohnungsgrößen verfügbar - siehe Preisliste!

Johann-Koller-Weg 11, 8041 Graz-Liebenau - TOP 2 - EG

WNF von 90,88m<sup>2</sup>

Terrasse 22,49m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung

4 Zimmer

Lift vorhanden

Wohnen/Essen/Kochen auf 30,42m<sup>2</sup>

1 Schlafzimmer mit 14,14m<sup>2</sup>

2 Schlafzimmer mit 11,21m<sup>2</sup>

3 Schlafzimmer mit 12,21m<sup>2</sup>

Abstellraum oder auch Schrankraum 4,90m<sup>2</sup>

Diele 6,54m<sup>2</sup>

Vorraum mit 4,67m<sup>2</sup>

Badezimmer mit FENSTER 5,07m<sup>2</sup>, Dusche und Waschmaschinenanschluss

WC mit FENSTER und Handwaschbecken 1,70m<sup>2</sup>

Keller-Ersatzraum mit 2,14m<sup>2</sup>

Parkplatz mit 14,00m<sup>2</sup> und Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge

## HIGHLIGHTS

PROVISIONSFREI für den Käufer

einmalige TERRASSE mit großem PRIVATGARTEN ideal für Familien

Süd-West Ausrichtung

Neubau - ERSTBEZUG - schlüsselfertig

Veränderungen und individuelles MITGESTALTEN (bis zum endgültigen Start des Innenausbau) möglich

ZUSAMMENLEGUNG des gesamten Erdgeschosses möglich auf gesamt 120m<sup>2</sup> Wohnfläche und 320m<sup>2</sup> Garten

TOP Ausstattung

wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage

Sackgasse

TOP Verkehrsanbindung und Infrastruktur

exzellente - Baumeisterqualität

WOHNUNG brutto: ? 453.491,00

Parkplätze brutto: ? 17.500,00

## KAUFNEBENKOSTEN

PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER

3,5 % Grunderwerbsteuer\*

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr\*\*

\* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis inkl. Kosten für Vertragserrichtung, Beglaubigung und Treuhandenschaft

\*\* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis, die ersten 500.000 sind von der Grundbucheintragungsgebühr befreit

Warten Sie nicht länger - ergreifen Sie die Chance und nehmen Sie Kontakt auf, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause erwartet Sie bereits!

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

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

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;4.000m Krankenhaus &lt;3.500m Kinder  
&lt; Schulen  
&lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.500m Höhere  
Schule &lt;3.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;1.500m Bahnhof  
&lt;500m Flughafen  
&lt;6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 90.88m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 35.8m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

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

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 453491€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jacqueline

Nachname: Fellner, MBA

Tel.: +43 650 515 91 15

E-Mail: [jacqueline.fellner@schantl-ith.at](mailto:jacqueline.fellner@schantl-ith.at)