



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165843

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 416265.8€

Straße:

8041 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Jacqueline Fellner, MBA

Tel: +43 650 5159115

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

Wohnfläche: 83.42m<sup>2</sup>

## **EXKLUSIVE MAISONETTE - 4 Zimmer GARTENTRAUM mit TERRASSE und BALKON - IDEAL für FAMILIEN und NATURLIEBHABER - PROVISIONSFREI!**



## **EXKLUSIVE MAISONETTE - 4 Zimmer GARTENTRAUM mit TERRASSE und BALKON - IDEAL für FAMILIEN und NATURLIEBHABER - PROVISIONSFREI!**

Exklusives Neubauprojekt mit max. 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 Projekt Folder!

Johann-Koller-Weg 11, 8041 Graz-Liebenau - TOP 1 - Maisonette EG/1.OG

WNF von 83,42m<sup>2</sup>

Terrasse mindestens 13,90m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung

Garten 111,84m<sup>2</sup>

Balkon 21,82m<sup>2</sup>

4 Zimmer

Wohnen/Essen/Kochen auf 26,74m<sup>2</sup>

1 Schlafzimmer mit 14,30m<sup>2</sup>

2 Schlafzimmer mit 10,30m<sup>2</sup>

3 Schlafzimmer mit 11,24m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,54m<sup>2</sup>

Diele 5,91m<sup>2</sup>

Vorraum mit 3,18m<sup>2</sup>

Badezimmer mit FENSTER, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss 7,30m<sup>2</sup>,

WC mit Handwaschbecken 1,91m<sup>2</sup>

Keller-Ersatzraum mit 2-3m<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 Innenausbauens) möglich

TOP Ausstattung

Photovoltaikanlage

wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage

Sackgasse

TOP Verkehrsanbindung und Infrastruktur

exzellente - Baumeisterqualität

WOHNUNG brutto: ? 416.265,80

Parkplatz brutto: ? 17.500,00

## KAUFNEBENKOSTEN

PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER

3,5 % Grunderwerbsteuer\*

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr\*\*

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

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/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 83.42m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerng: Fern,

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

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

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

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 416265.8€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jacqueline

Nachname: Fellner, MBA

Tel.: +43 650 5159115

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