



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165844

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 159230€

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: 31.91m<sup>2</sup>

**UNIKAT! GARCONNIERE - mit 111m<sup>2</sup> idyllischem  
EIGENGARTEN zum SPITZEN PREIS!  
PROVISIONSFREI für SIE! Gestalten Sie mit!**



**UNIKAT! GARCONNIERE - mit 111m<sup>2</sup> idyllischem EIGENGARTEN zum SPITZEN PREIS!  
PROVISIONSFREI für SIE! Gestalten Sie mit!**

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 1

Wohnfläche von 31,91m<sup>2</sup>  
Terrasse mit 13,90m<sup>2</sup> in SW-Ausrichtung  
Eigengarten mit 111m<sup>2</sup>  
1 Zimmer  
Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen auf 21,66m<sup>2</sup>  
Badezimmer mit 5,02m<sup>2</sup>, Dusche und WC  
Vorraum 3,18m<sup>2</sup>  
Abstellraum 2,05m<sup>2</sup> mit Waschmaschinenanschluss  
Keller-Ersatzraum mit 2,11m<sup>2</sup>  
Kein Parkplatz vorhanden, jedoch kann man sehr gut auf der Straße parken, die Straße ist eine Sackstraße

## HIGHLIGHTS

PROVISIONSFREI für den Käufer  
Terrasse und großer Eigengarten  
Süd-West Ausrichtung  
Neubau - ERSTBEZUG - schlüsselfertig  
Veränderungen und individuelles MITGESTALTEN (bis zum endgültigen Start des Innenausbau) möglich  
TOP Ausstattung  
Photovoltaikanlage  
wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage  
Sackgasse  
TOP Verkehrsanbindung und Infrastruktur  
exzellente - Baumeisterqualität

KAUFPREIS brutto: ? 159.230,00

## KAUFNEBENKOSTEN

### PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER

3,5 % Grunderwerbsteuer\*

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr\*\*

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

\*\* 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/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 31.91m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

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: 159230€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jacqueline

Nachname: Fellner, MBA

Tel.: +43 650 5159115

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