

**SELTENHEIT! Neubau Doppelhaushälfte + Terrasse +  
Balkon + Garten in Graz!**



**Objektnummer: 262141**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ullreichstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	104,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	550.000,00 €
Infos zu Preis:	

Provisionsfrei!

## Ihr Ansprechpartner

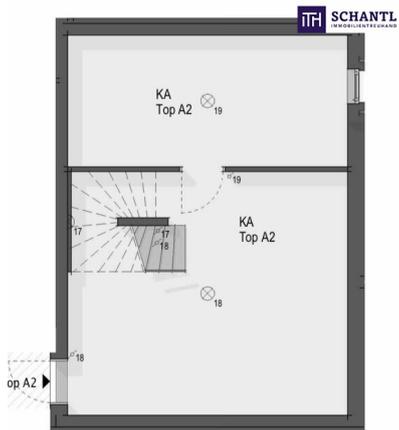
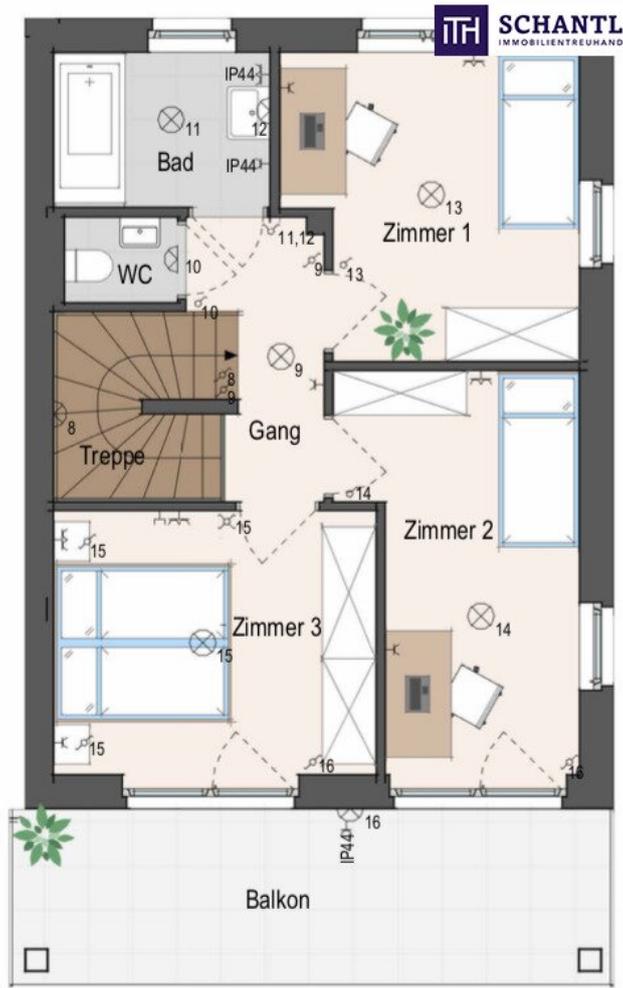


**Ing. Marc-André Schenner**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz









Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

## Objektbeschreibung

### **SELTENHEIT! Neubau Doppelhaushälfte + Terrasse + Balkon + Garten in Graz!**

Dieses attraktive Doppelhaus in Premium-Qualität beinhaltet alles was das Herz begehrt! Genießen Sie modernen Wohnkomfort in Graz. Nur wenige Auto Minuten von der Innenstadt entfernt können Sie die idyllische Wohnumgebung in vollen Zügen auskosten. Ihr ca. 104m<sup>2</sup> großer Garten bietet Ihnen genügend Platz um sich zu entfalten. Die Zimmer sind perfekt und in optimaler Größe aufgeteilt. Ihr Badezimmer punktet mit einer tollen Badewanne, ein separates WC findet sich im EG und OG. Ihr neues Haus ist voll unterkellert!

#### **HARD-FACTS:**

- WFL: ca. 93m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 16m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 13m<sup>2</sup>
- Garten ca. 104m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Keller
- KP der Doppelhaushälfte € 550.000,-
- KP pro TG Parkplatz netto € 25.000,-

#### **Highlights:**

- lichtdurchflutete Räume durch die SW-Ausrichtung

- Neu & Modern
- moderne Raumaufteilung!
- großzügige Terrasse + Balkon + tollem Garten
- perfekte Verkehrsanbindung!
- PROVISIONSFREI!
- Baubeginn Ende 2023 & Fertigstellung 2024!

#### **Kaufnebenkosten:**

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch - Eintragungsgebühr
- 1,8 % (= 1,5 % + 20% UST) vom Bruttokaufpreis für Vertragserrichtung und treuhändische Abwicklung
- Bei Finanzierung kommen noch die Bankspesen hinzu.

**Wenn Sie Interesse an dieser wunderbaren Eigentumswohnung haben, vereinbaren Sie noch heute ein Beratungsgespräch mit uns! Gerne unterstützen wir Sie auch in Finanzierungsangelegenheiten!**

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres

oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap