

Moderne, helle Kleinwohnung im 2.OG – Ihr neues Zuhause in Puntigam!



Objektnummer: 279218

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz,17.Bez.:Puntigam
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,39 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,75 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	222.920,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, inklusive der Küche!

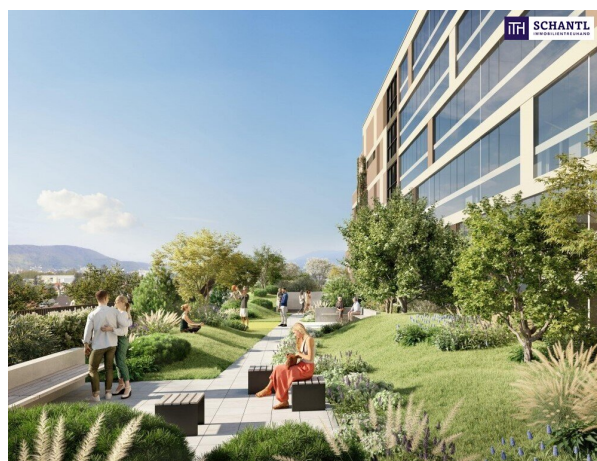
Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475



BQP - Bauabschnitt 9, 8055 **SCHANTL**
IMMOBILIENREHAND

Allgemeine Infos

Tops:	40 Einheiten verfügbar
Größen:	von 29.16 m² bis 76.95 m²
Balkon:	bis zu 21.67 m²
Loggia:	bis zu 13.19 m²
Terrasse:	bis zu 26.22 m²
Keller:	bis zu 3.73 m²
Baustart:	01.02.2024
Fertigstellung:	30.06.2026

Projektbilder (4)

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



3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU Smart investieren, Zukunft gestalten.	VERSICHERUNGEN Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.	FINANZIERUNG Ihre Pläne, unsere Lösungen.
- Immobilien inkl. - Immobilienbewertung - Immobilienbeteiligungen - Vorsorgewohnung - Investmentfonds - Bauherrenmodelle - Unternehmensbeteiligungen - Edelmetalle - Technische Metalle - uvm.	- Kreditversicherungen - Eigenheim & Haushalt - Betriebsunterbrechung - Kranken- / Gesundenvers. - Unfallversicherungen - Sachversicherungen inkl. KFZ - Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen - Berufsunfähigkeitsvers. - uvm.	- Förderungsberatung - Klassische Finanzierungen - Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert) - Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.) - Immobilienleasing - Privatfinanzierungen - Umschuldungen - uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

TYP B2

GESAMTFLÄCHE ab 34,38 m²

AUßENBEREICHE

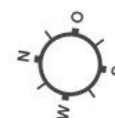
OG 1-6 Loggia ab 12,15 m²



TYP B2

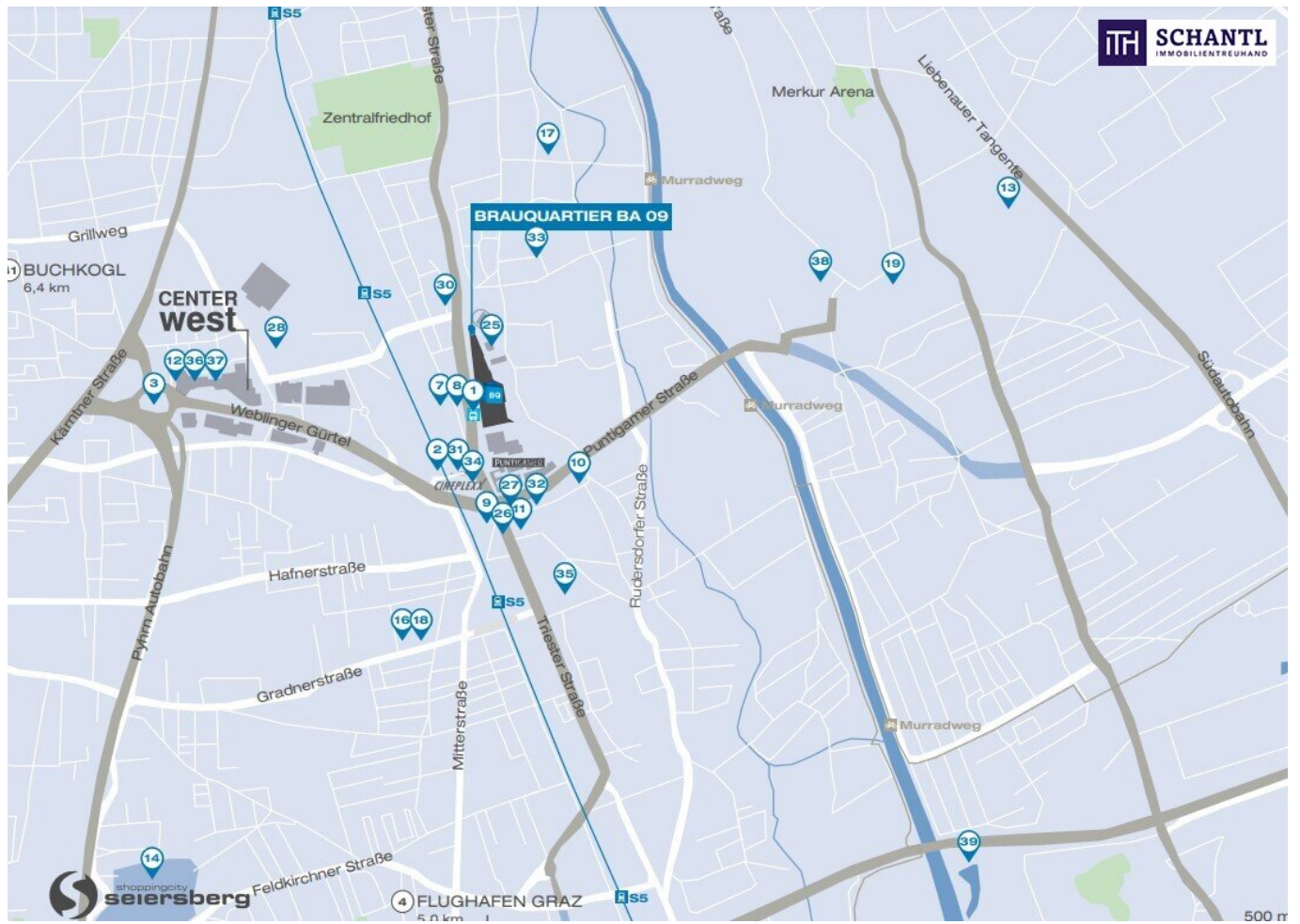
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





2. OBERGESCHOSS

BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ



Objektbeschreibung

Moderne, helle Kleinwohnung im 2.OG – Ihr neues Zuhause in Puntigam!

Überblick:

- **Wohnfläche:** Ideal auf **ca. 41 m²** aufgeteilt – perfekt für Singles oder Paare.
- **Etage:** 2. Obergeschoss – genießen Sie eine ruhige Wohnlage mit viel Tageslicht.
- **Zustand:** Modern, gepflegt und sofort bezugsbereit.
- **Lichtdurchflutet:** Große Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten eine angenehme Aussicht.

Ausstattung:

- **Offenes Wohnkonzept:** Der offene Wohnbereich bietet viel Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten.
- **Moderne Küche:** Voll ausgestattet mit hochwertigen Geräten, die keine Wünsche offenlassen.
- **Schlafbereich:** Der ruhige und gut geschnittene Raum sorgt für erholsame Nächte.
- **Badezimmer:** Mit moderner Dusche, hochwertigen Armaturen und praktischen Ablageflächen.
- **Bodenbeläge:** Hochwertige Böden, die der Wohnung ein modernes Flair verleihen.

Besondere Vorteile:

- **Helle Räume:** Genießen Sie viel natürliches Licht und eine angenehme Atmosphäre durch große Fenster.
- **Geringe Betriebskosten:** Sie profitieren von niedrigen monatlichen Kosten, ideal für eine effiziente Lebensführung.
- **Zentrale Lage in Puntigam:** Alle wichtigen Annehmlichkeiten sind in unmittelbarer Nähe – Supermärkte, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten.
- **Perfekte Anbindung:** Schneller Zugang zu den Hauptverkehrswegen und eine gute Verbindung ins Zentrum von Graz.

Fazit:

Diese moderne, helle Kleinwohnung im 2. Obergeschoss von **Puntigam** bietet Ihnen nicht nur ein ideales Zuhause, sondern auch eine perfekte Investitionsmöglichkeit. Ob als Erstwohnung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung erfüllt alle Wünsche an modernes, praktisches Wohnen.

Fakten zur Top 38:

- WFL 35,39m²
- im 2.OG
- 2 Zimmer
- Loggia 12,89m²
- Kellerabteil 1,75m²

- Wohnen/Essen/Kochen 14,68m²
- Schlafzimmer 10,32m²
- Vorraum 3,08m²
- AR 0,97m²
- Badezimmer mit WC, Waschmaschinenanschluss und Dusche 5,35m²
- Nahwärme-Heizung
- zur besseren Vorstellung wurden Symbolbilder verwendet, da das Projekt sich in Bau befindet
- **KP der Wohnung brutto € 222.920,00 inklusive der Küche**
- KP der Wohnung netto € 192.000,00 inklusive der Küche
- ein zugeteilter Parkplatz ist nicht vorgesehen!
- Baustart: 01.02.24
- Fertigstellung: 30.06.26

Kontaktieren Sie uns jetzt für ein Beratungsgespräch mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer

Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.250m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap