

**TOP Wohnung mit TRAUMHAFTEN Balkon! Ihr exklusives
Domizil im Herzen von Graz in perfekter LAGE!**



Objektnummer: 280905

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Nutzfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	474.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Puntigam

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorferstraße 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




3D Grundriss


35 Plattformen


Social Media


Home Staging


Wohnungs- und
Häuservideos


Infrastrukturbericht


Top Fotos


Qualitätssiegel

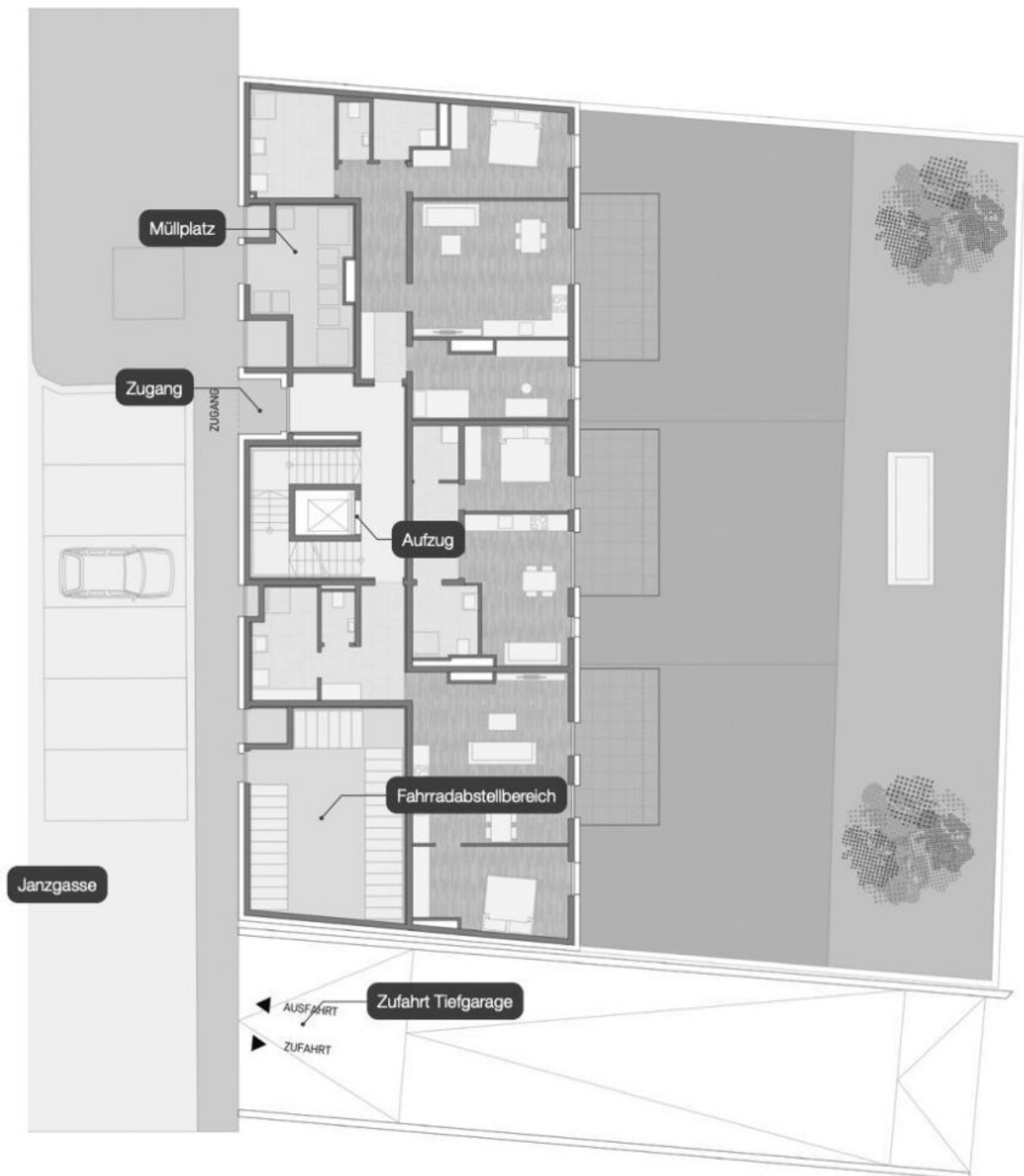





FOLGEN SIE UNS AUF    [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







Objektbeschreibung

TOP Wohnung mit TRAUMHAFTEN Balkon! Ihr exklusives Domizil im Herzen von Graz in perfekter LAGE!

Diese atemberaubende Terrassenwohnung im zweiten Obergeschoss dieses Objekts bietet ein exklusives Wohngefühl im Herzen von Graz. Mit einer traumhaften Terrasse genießen Sie hier atemberaubende Ausblicke über die Stadt. Die lichtdurchfluteten, offenen Räume schaffen eine harmonische Atmosphäre, während hochwertige Materialien und modernste Ausstattung höchsten Wohnkomfort garantieren.

Die Lage der Wohnung ist ebenso beeindruckend: In einer ruhigen, grünen Umgebung gelegen, sind Sie dennoch nur wenige Gehminuten von der lebendigen Grazer Innenstadt entfernt. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote machen diese Lage besonders attraktiv. Für Familien bietet die Umgebung zudem zahlreiche Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Diese Wohnung richtet sich an anspruchsvolle Stadtliebhaber, die Wert auf Qualität, Komfort und eine erstklassige Lage legen. Mit ihrer einzigartigen Kombination aus Luxus, Design und urbanem Lebensgefühl ist diese Immobilie eine seltene Gelegenheit auf dem Grazer Immobilienmarkt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung verzaubern!

Facts:

- Wohnnutzfläche rund 69m²
- traumhaften Sonnenbalkon mit rund 12m²
- 1A Raumaufteilung
- 2 Schlafzimmer
- große Wohn-Essküche
- 1 Kellerabteil

- Badezimmer mit Dusche
- Kaufpreis: **BRUTTO € 395 000 für Eigennutzer**

Kaufpreis: **NETTO € 341 000 für Anleger**

Kaufpreis des Tiefgaragenplatz, **BRUTTO € 26 251 für Eigennutzer**

Kaufpreis des Tiefgaragenplatz, **NETTO € 23 000 für Anleger**

Aktuell sind noch weitere 7 Wohnungen zwischen rund 40m² und 100m² bzw. 2-4 Zimmer verfügbar.

Highlights:

- **Großzügiger Balkon:** Ihr privater Rückzugsort mit atemberaubendem Blick Richtung Schloss Eggenberg.
- **1A Raumaufteilung:** Die Raumaufteilung bei diesem Objekt bietet viele Möglichkeiten der persönlichen Entfaltung.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente.

- **Exklusive Ausstattung:** Hochwertige Parkettböden, edle Fliesen und modernste Haustechnik.
- **Eleganter Wohn- und Essbereich:** Offenes Raumkonzept mit viel Platz für individuelle Gestaltung und Wohlfühlatmosphäre.
- **Traumhaftes Badezimmer:** Zeitloses Design, hochwertige Armaturen und eine entspannende Dusche.
- **Zentrale Lage:** Nur wenige Gehminuten von der lebendigen Grazer Innenstadt entfernt.
- **Ruhige, grüne Umgebung:** Perfekte Mischung aus urbaner Lebendigkeit und erholsamer Ruhe.
- **Hervorragende Verkehrsanbindung:** Schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- **Familienfreundliche Umgebung:** Nähe zu Schulen, Kindergärten und renommierten Bildungseinrichtungen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Wohnung. Hier können Sie sich wahrhaftig zuhause fühlen und jeden Tag aufs Neue den herrlichen Ausblick und die Annehmlichkeiten dieser Immobilie genießen. Wir freuen uns auf Sie!

Haben Sie Interesse bekommen an der traumhaften Wohnung in Graz mit ihrer eigenen Balkonoase und Ruhe Loggia, dann melden Sie sich bei mir um noch heute ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.

Gerne bieten wir Ihnen ein maßgeschneidertes Konzept für Versicherungen und Finanzierungswünsche an!

Nach Zustimmung zu den AGB's erhalten Sie unmittelbar alle weiteren Unterlagen.

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!

Anzumerken ist, dass hier Symbolbilder verwendet wurden, da die Liegenschaft noch nicht fertiggestellt ist.

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 <250m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap