

Exklusives Wohnen mit Stil: Sonnendurchflutete Wohnung mit Balkon in Top-Lage!



Objektnummer: 281071

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	449.000,00 €
Infos zu Preis:	

Parkplätze können zusätzlich um € 24.500,- erworben werden.

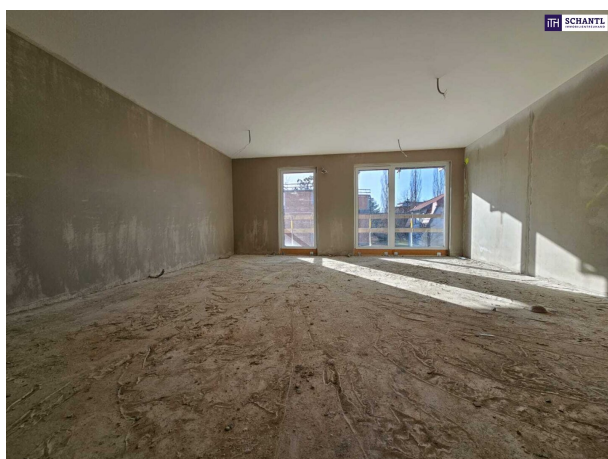
Provisionsangabe:

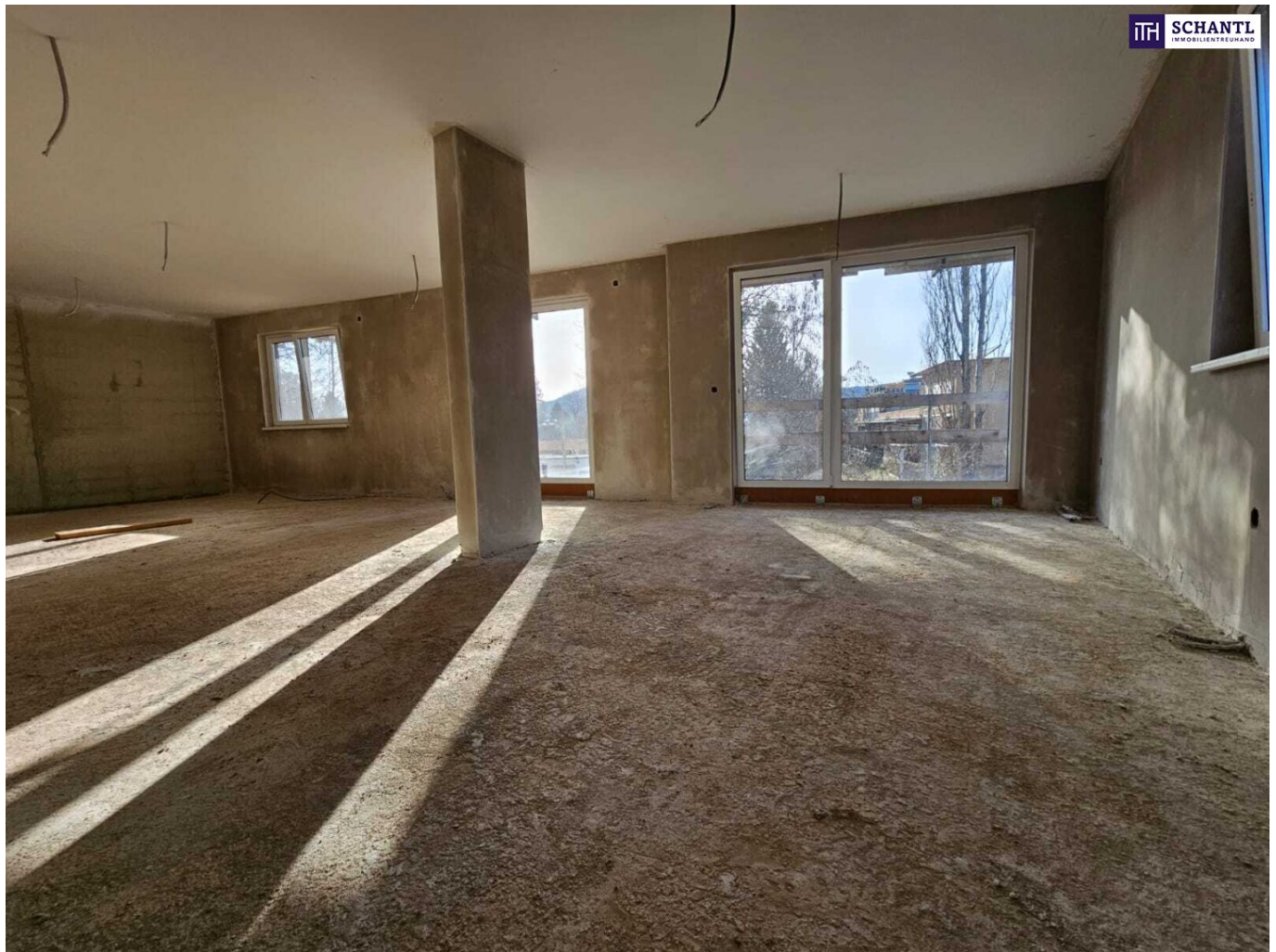
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Winkler





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

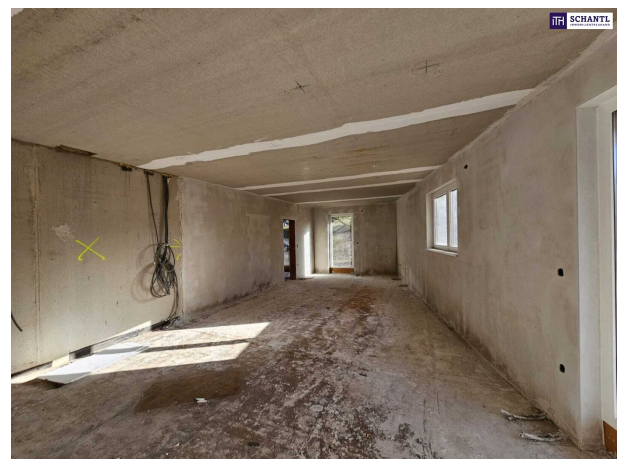
Unsere Leistungen im Überblick:

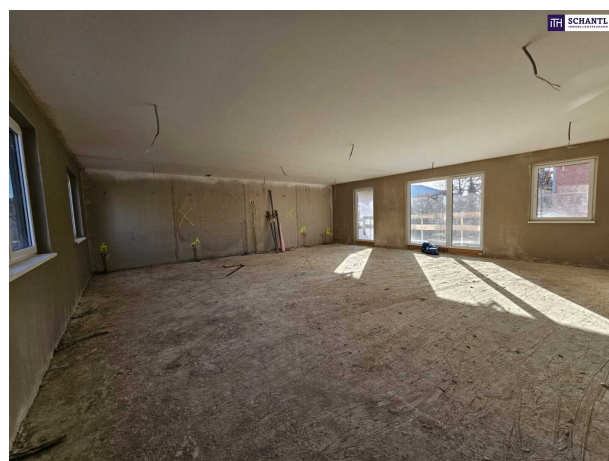
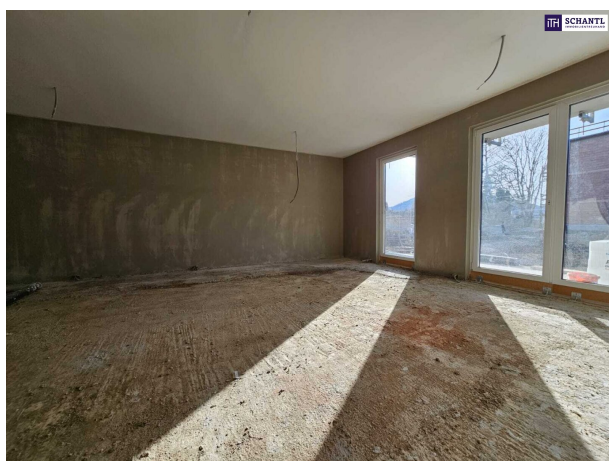
- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

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

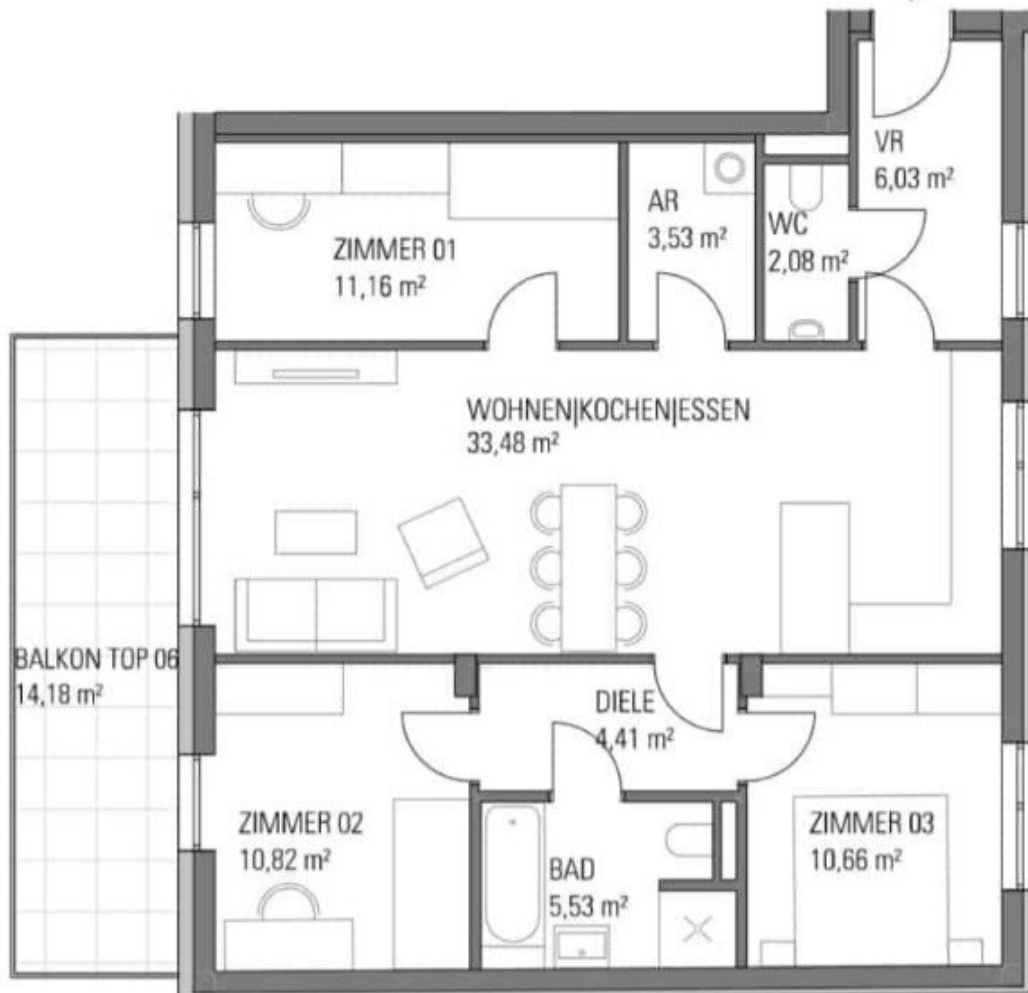
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

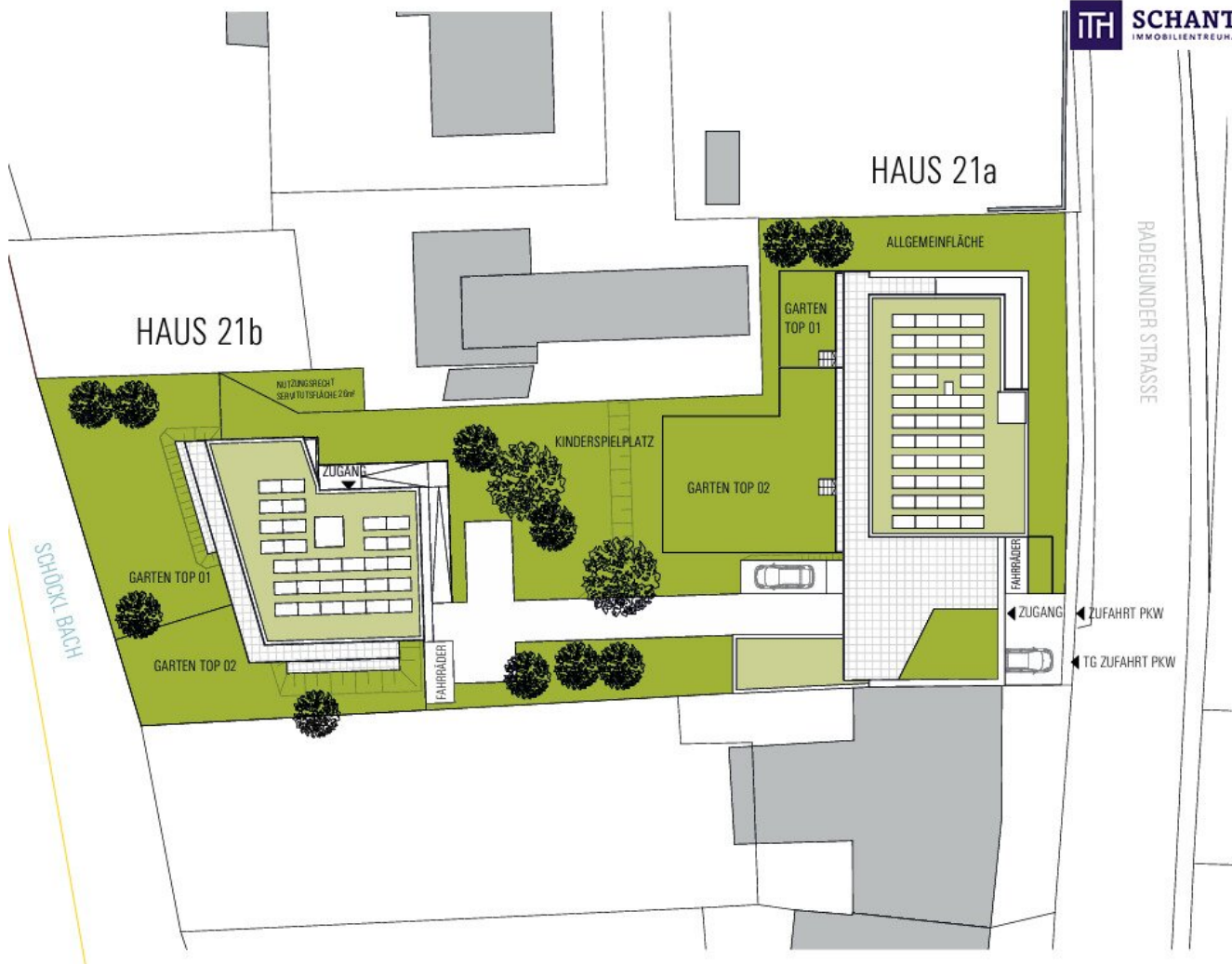
FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)











Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierung,
Versicherung und Vermögensaufbau.



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



In Kooperation mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.



FINANZIERUNG

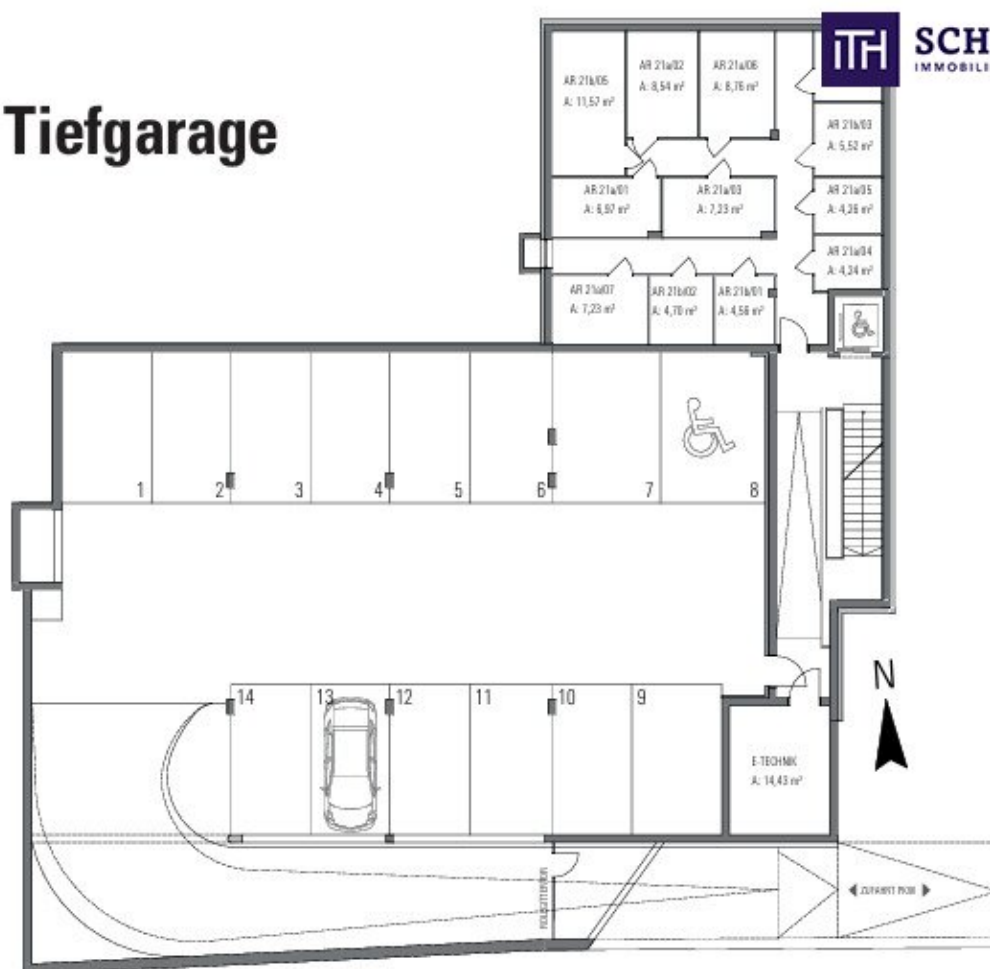
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47

Keller + Tiefgarage



Objektbeschreibung

Luxuriös & lichtdurchflutet: Ihre perfekte Wohnung mit Balkon für höchste Ansprüche!

Diese wunderschön aufgeteilte Wohnung vereint **Komfort, Helligkeit und ein echtes Wohlfühlambiente**. Die durchdachte Raumgestaltung sorgt für eine optimale Nutzung jedes Quadratmeters und bietet Ihnen ein **harmonisches Wohngefühl**, das zum Ankommen und Entspannen einlädt.

Große Fensterflächen fluten die Räume mit Tageslicht, wodurch eine freundliche und einladende Atmosphäre entsteht. Der **großzügige Balkon** wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz – ob für ein entspanntes Frühstück in der Morgensonne oder gemütliche Abendstunden an der frischen Luft.

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die einen **ruhigen Rückzugsort mit urbaner Anbindung** suchen. Dank der **zentralen Lage** erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und unkompliziert.

Ob für den **Eigenbedarf oder als Investment** – diese Immobilie bietet die ideale Kombination aus **Lebensqualität, Wertbeständigkeit und Zukunftsperspektive**. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

Raumaufteilung:

- **Wohnen / Essen / Kochen:** 33,48 m²
- **Vorraum:** 6,03 m²
- **Diele:** 4,41 m²
- **WC:** 2,08 m²
- **Abstellraum:** 3,53 m²
- **Bad:** 5,53 m²

- **Zimmer 1:** 11,16 m²
- **Zimmer 2:** 10,82 m²
- **Zimmer 3:** 10,66 m²
- **Balkon:** 14,18 m²

Highlights:

2. **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.
4. **Helle Wohnräume** – Große Fenster sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre.
6. **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrsstraßen sind schnell erreichbar.
8. **Großer Balkon** – Viel Platz zum Entspannen und Genießen im Freien.
10. **Geschäfte in der Nähe** – Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar.
12. **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien für ein angenehmes Wohngefühl.
14. **Ruhige und zentrale Lage** – Ideale Kombination aus Erholung und urbanem Leben.
16. **Optimale Wohnqualität** – Gut durchdachtes Wohnkonzept für ein angenehmes Zuhause.

18. **Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung** – Parks, Rad- und Spazierwege laden zur Erholung ein.

20. **Attraktive Investition** – Ideal für Eigennutzer oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Achtung: Tiefgaragenplätze können um € 24,500,- zusätzlich erworben werden.

Fertigstellung im Oktober

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Glück.

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!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap