

Lichtdurchflutet, modern & perfekt gelegen – Ihre neue Traumwohnung wartet!



Objektnummer: 281153

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	349.000,00 €
Infos zu Preis:	

Parkplätze können zusätzlich um € 24.500,- erworben werden.

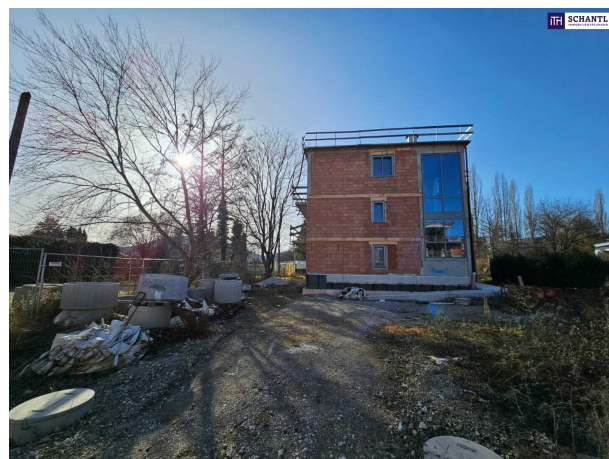
Provisionsangabe:

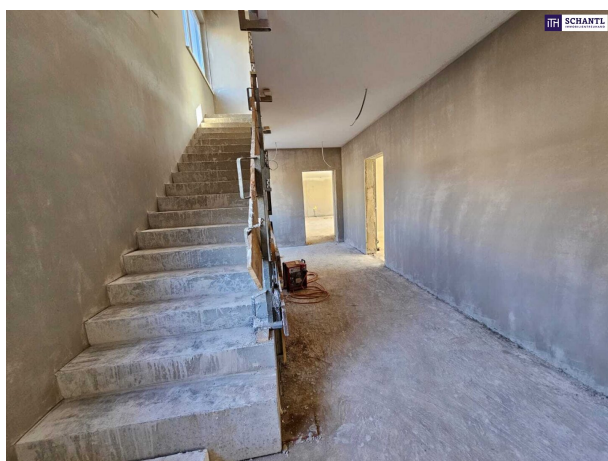
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Winkler







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

**Unsere Leistungen
im Überblick:**

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

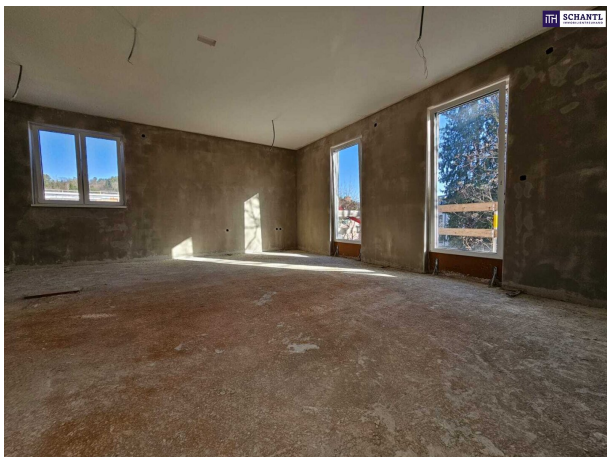


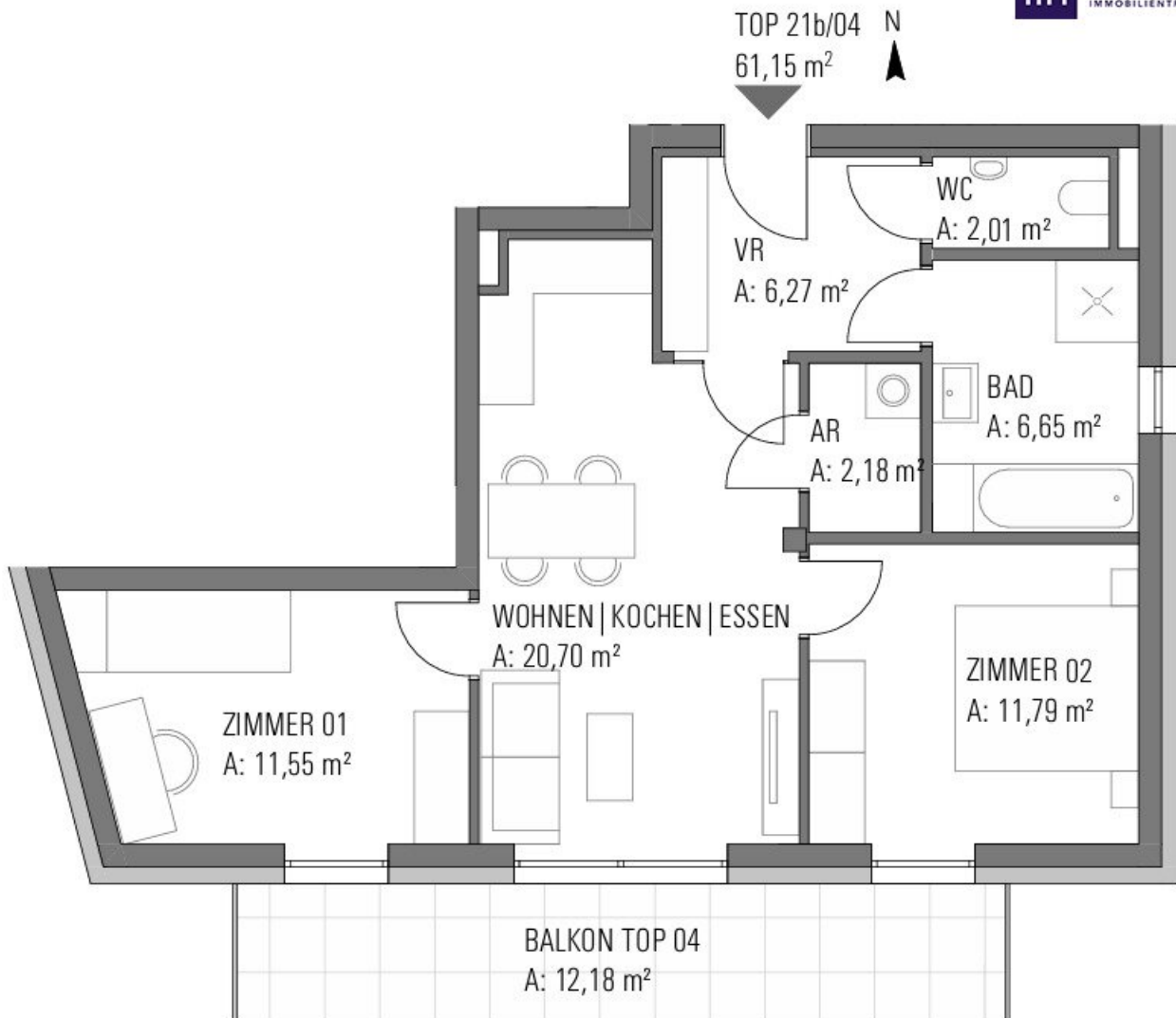

FOLGEN SIE UNS AUF

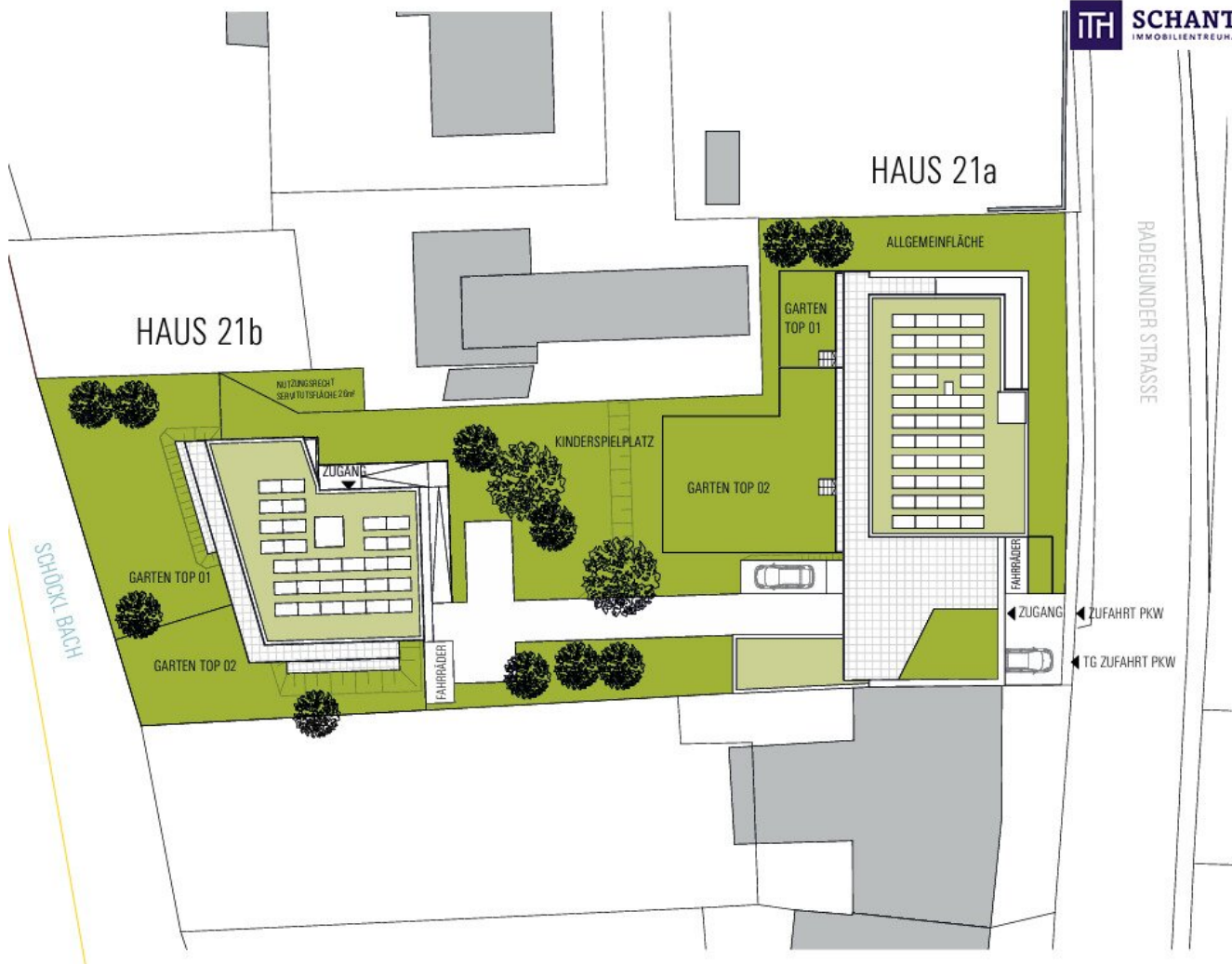




[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







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

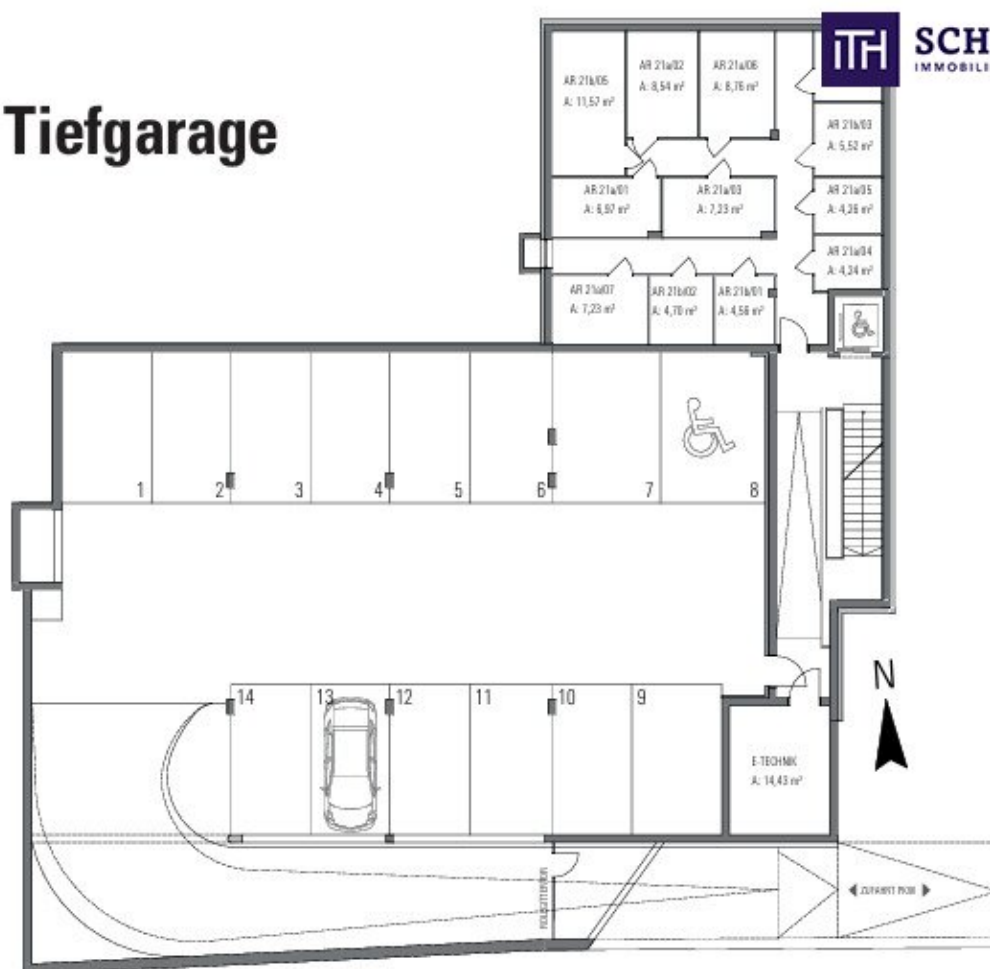
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

Stilvoll leben, erstklassig investieren – Ihre Design-Wohnung mit Wohlfühlfaktor!

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase!

Diese moderne **Eigentumswohnung in der 1. Etage** verbindet **Komfort, Stil und Naturverbundenheit** – ideal für alle, die ein besonderes Zuhause suchen.

Auf **61 m² Wohnfläche** erwarten Sie **drei lichtdurchflutete Räume**, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer. Die **offene Raumgestaltung** schafft ein großzügiges Wohngefühl und bietet Raum für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

Die **ruhige, aber zentrale Lage** überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur: **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der **optimalen Anbindung an Bus und Straßenbahn** sind Sie in wenigen Minuten im Stadtzentrum.

Diese Wohnung vereint **modernen Wohnkomfort mit naturnahem Wohnen** – lassen Sie sich begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Raumaufteilung:

- **Wohnen / Essen / Kochen:** 20,70 m²
- **Vorraum:** 6,27 m²
- **WC:** 2,01 m²
- **Abstellraum:** 2,18 m²
- **Bad:** 6,65 m²
- **Zimmer 1:** 11,59 m²

- **Zimmer 2:** 11,55 m²

- **Balkon:** 12,18 m²

Highlights:

2. **Perfekte Wohnfläche** – 61 m² optimal aufgeteilt für maximalen Wohnkomfort.
4. **Drei helle Räume** – Ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer nutzbar.
6. **Moderne, offene Raumgestaltung** – Großzügiges Wohngefühl mit viel Platz für individuelle Einrichtungsideen.
8. **Erstklassige Lage** – Ruhig und dennoch zentral mit bester Infrastruktur.
10. **Hervorragende Verkehrsanbindung** – Bus und Straßenbahn bringen Sie schnell ins Stadtzentrum.
12. **Lichtdurchflutete Räume** – Große Fenster sorgen für eine freundliche und einladende Atmosphäre.
14. **Hochwertige Ausstattung** – Stilvolle Materialien und moderne Bauweise für höchsten Wohnkomfort.
16. **Naturnahe Umgebung** – Perfekte Kombination aus Stadtleben und Erholung im Grünen.
18. **Optimale Infrastruktur** – Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe.
20. **Bäckereien & Supermärkte fußläufig erreichbar** – Für den täglichen Bedarf bestens

versorgt.

22. **Ideale Wohnung für Familien, Paare oder Singles** – Flexible Nutzungsmöglichkeiten für jede Lebenssituation.

24. **Hochwertige Bodenbeläge** – Elegantes und pflegeleichtes Wohnen.

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

Fertigstellung im Oktober

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre neue Gartenwohnung in Graz wartet bereits auf Sie. Genießen Sie das Leben in dieser wunderbaren Immobilie und fühlen Sie sich sofort zuhause.

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