

Ein cooles modernes Penthouse zum Träumen & Genießen - mit riesengroßer Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne und sehr guter Verkehrsanbindung - RUHELAGE !



Objektnummer: 281177

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ullreichstraße
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,23 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	11,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	650.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP brutto, ohne der TG!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald





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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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](http://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
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST**
VERMÖGENSTREUHAND

schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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.

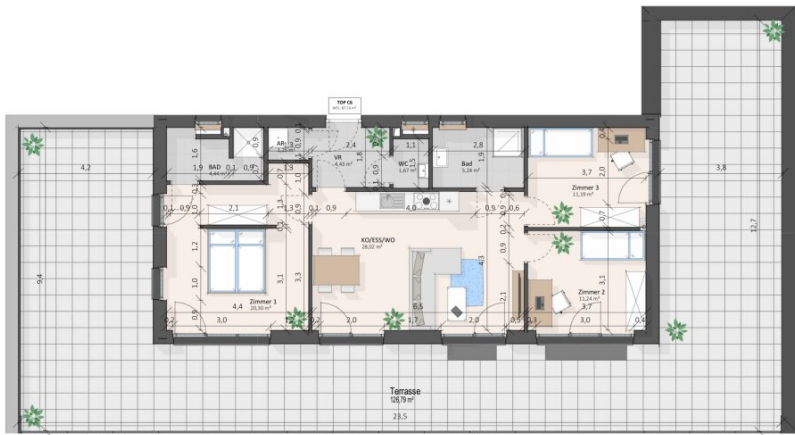
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

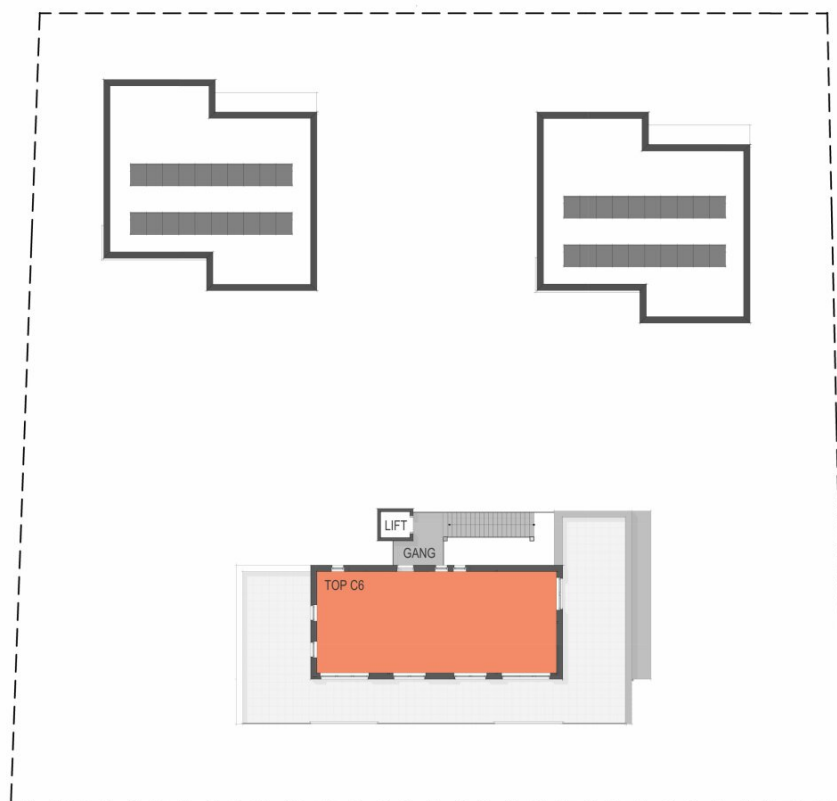
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

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









EINREICHPLAN Nachweis zur 2. Disziplinprüfung gemäß 1. Wahlkreis mit insgesamt 10 MEK und 10 PKWV Anlaufstellen		
Betreiber:		
Examiner: AVENTA Projekt (Internationale GmbH) Ansprech: AVENTA Projekt (Internationale GmbH) Telefon: +49 30 30 30 30 30 Fax: +49 30 30 30 30 30 E-Mail: info@aventa-project.com Web: www.aventa-project.com		
Grundlagenfächer: 1. Fachprüfung: 1. Fachprüfung (Internationale GmbH) 1. Fachprüfung: 1. Fachprüfung (Internationale GmbH) 2. Fachprüfung: 2. Fachprüfung (Internationale GmbH) 2. Fachprüfung: 2. Fachprüfung (Internationale GmbH)		
Fachverfahren:      		
Examiner:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:      		
Grundlagenfächer:     		

Objektbeschreibung

Ein cooles modernes Penthouse zum Träumen & Genießen - mit riesengroßer Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne und sehr guter Verkehrsanbindung - RUHELAGE !

Exklusives Penthouse mit großzügiger Dachterrasse und erstklassiger Ausstattung

Wir präsentieren Ihnen die einmalige Gelegenheit, diese moderne und lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit einer großzügigen Dachterrasse zu erwerben! Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, modernes Design und eine ruhige, aber verkehrsgünstige Lage im beliebten Westen von Graz.

Eckdaten der Penthouse-Wohnung Top C6:

- **Wohnfläche:** ca. 88,23 m²
- **Dachterrasse:** beeindruckende 129,67 m² – genießen Sie hier Ihren privaten Outdoor-Bereich mit Weitblick!
- **Räume:** 4 Zimmer – perfekt für Familien oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten
 - Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich (28 m²)
 - Großzügiges Badezimmer (9,89 m²)
 - Separates WC (1,84 m²)
 - Zwei gleich große Schlafzimmer (jeweils 11,2 m²)
 - Großzügiges Hauptschlafzimmer (20,3 m²)

- Geräumiger Abstellraum und Vorraum

- **Kellerabteil:** Besonders groß mit 11,15 m² für zusätzlichen Stauraum
- **Kaufpreis (brutto):** € 650.000,00 (netto € 580.000,00)
- **Tiefgaragenstellplatz (optional):** € 25.000,00 (netto € 22.000,00)
- 3% Provision zuzüglich UST

Highlights der Wohnung:

- **Sie können bei der Innengestaltung Ihres Traum-Penthouses mitwirken:**
- **helles Ambiente:** Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein freundliches Wohngefühl
- **moderne Ausstattung:** Hochwertige Materialien und eine zeitgemäße Gestaltung
- **ideal geschnittene Räume:** Perfekte Raumaufteilung für maximalen Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- **top Anbindung:** Ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur direkt vor der Tür

Wohnkomfort auf höchstem Niveau:

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist bequem über den Lift erreichbar. Die offene

Gestaltung des Wohn-/Essbereichs bietet Raum für gesellige Abende und entspannte Stunden. Die Dachterrasse ist das Highlight und erweitert die Wohnfläche ins Freie – ideal für Sommerabende oder als private Ruheoase.

Noch zu Verfügung stehende Einheiten:

- **DHH Nr.A1** mit 94,93m² / Garten 168,83m² um brutto € 560.000,00 (um netto € 500.000,00)
- **DHH Nr.A2** mit 93,66m² / Garten 104,74m² um brutto € 550.000,00 (um netto € 490.000,00)
- **DHH Nr. B1** mit 94m² / Garten 126,45m² um brutto € 550.000,00 (um netto € 490.000,00)
- **DHH Nr. B2** mit 93,64m² / Garten 118,77m² um brutto € 560.000,00 (um netto € 500.000,00)
- **EG-Wohnung Top C1** mit 62,17m² / Garten 122,21m² um brutto € 360.000,00 (um netto € 320.000,00)
- **EG-Wohnung Top C2** mit 67,21m² / Garten 181,78m² um brutto € 400.000,00 (um netto € 360.000,00)
- **TG-Parkplätze** um brutto € 25.000,00 (um netto € 22.000,00)

Baubeginn und Fertigstellung:

- **Geplanter Baubeginn:** ab einer Vorverwertung von mind. 45%, die wir leider noch nicht ganz erreicht haben, bislang wurde das gesamte 1.OG verkauft!
- **Geplante Fertigstellung:** nach Baustart sind es ca. 14 Monate

Erleben Sie das perfekte Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort, Großzügigkeit und einer ausgezeichneten Lage – sichern Sie sich jetzt die Penthouse-Wohnung Top C6 in Graz!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung 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!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit 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 <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