

**LKH-Nähe: Tolle Raumaufteilung, Top-Qualität und Super-Lage! Lassen Sie sich von dieser sensationellen Wohnung verzaubern! JETZT BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN!**



**Objektnummer: 282543**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Adresse     | Stiftingtalstraße |
| Art:        | Wohnung           |
| Land:       | Österreich        |
| PLZ/Ort:    | 8010 Graz         |
| Baujahr:    | 2023              |
| Alter:      | Neubau            |
| Wohnfläche: | 137,50 m²         |
| Zimmer:     | 4                 |
| Bäder:      | 2                 |
| WC:         | 2                 |
| Terrassen:  | 1                 |
| Garten:     | 35,70 m²          |
| Kaufpreis:  | 699.900,00 €      |

## Ihr Ansprechpartner

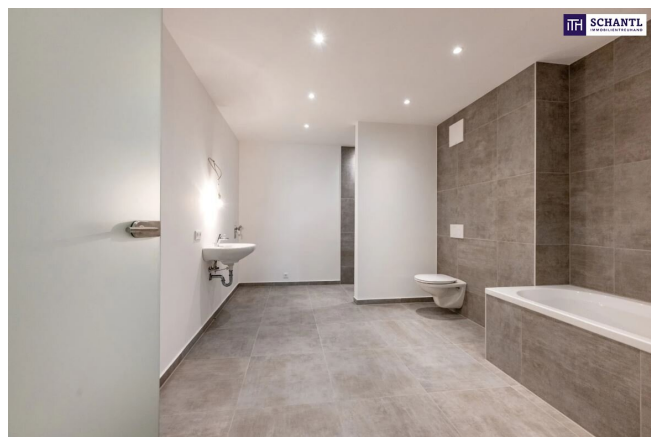


### Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

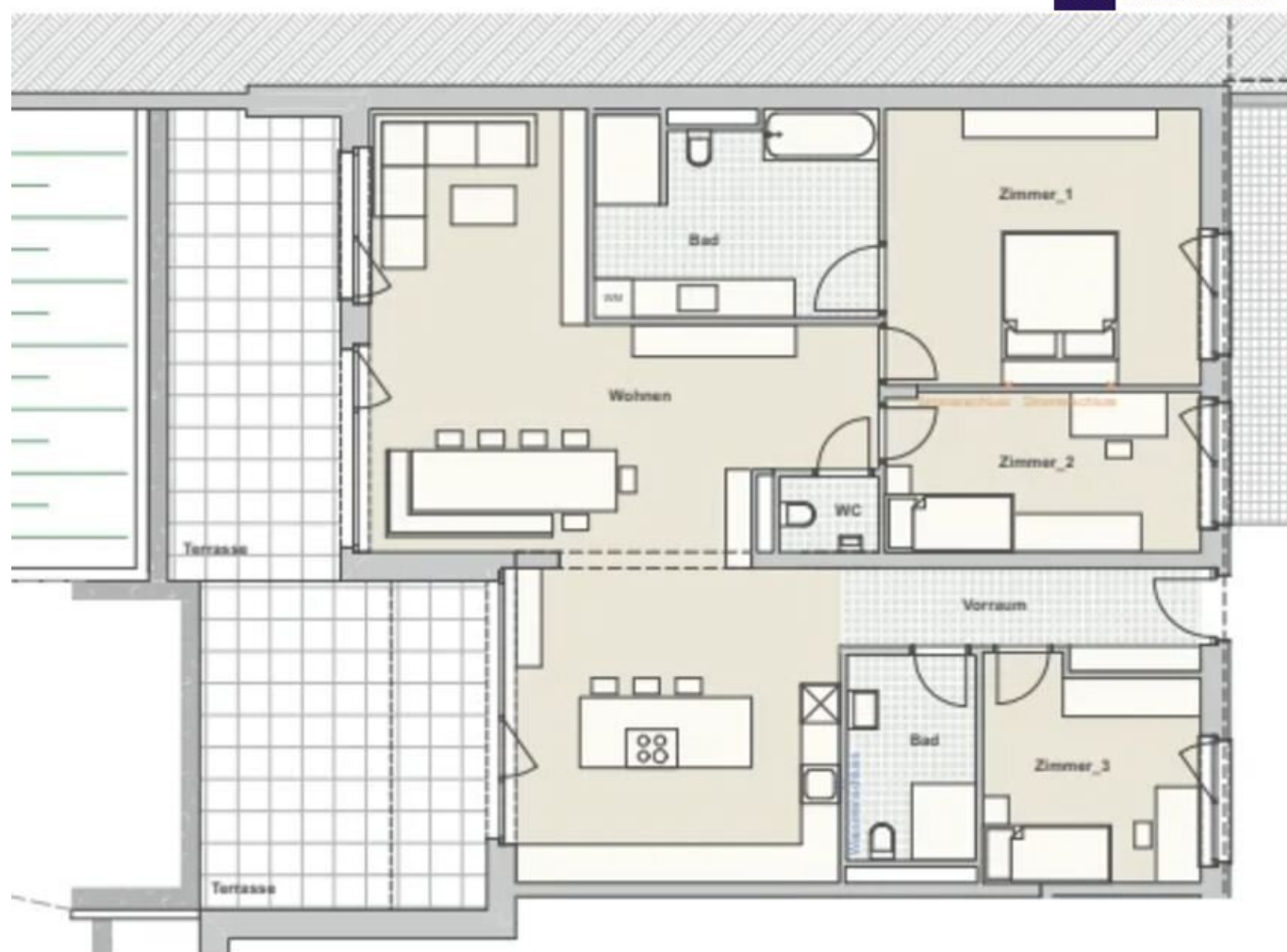
T +436645411047  
H +436642540410

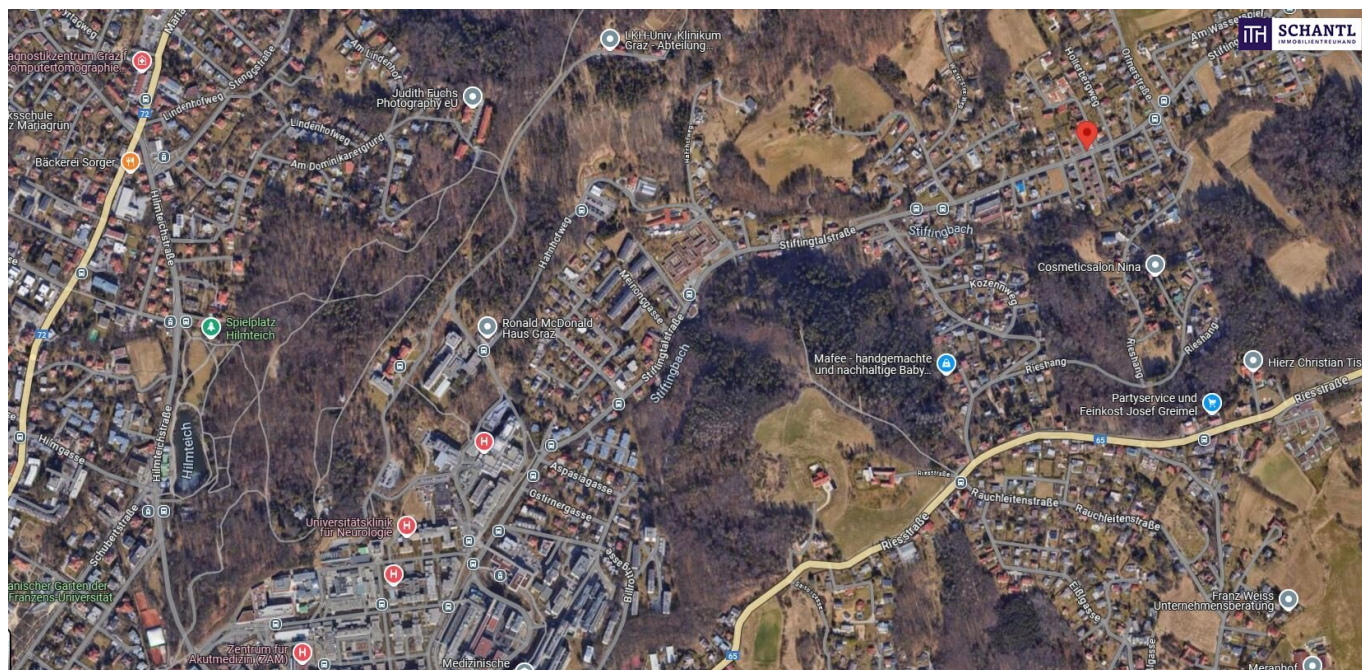
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**VERPASSEN SIE DIESE GELEGENHEIT NICHT! LKH-Nähe: Tolle Raumaufteilung, Top-Qualität und Super-Lage! Lassen Sie sich von dieser sensationellen Wohnung verzaubern! JETZT BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN!**

Diese spektakuläre Eigentumswohnung in der begehrten Lage der Stiftingtalstraße, 8010 Graz, bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt! Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 137,5 m<sup>2</sup> und einer perfekten Raumaufteilung erleben Sie höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung im Ziegelmassivbau überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Bauweise, sondern auch durch ihre lichtdurchfluteten Räume und den durchdachten Grundriss.

**4 Zimmer für individuelles Wohnen** – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Lösungen. Der große **Wohnbereich** geht direkt auf eine **terrassenartige Wohlfühl-Oase** über: Eine **Terrasse mit ca. 44,50 m<sup>2</sup>** lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ob Frühstück im Freien oder gemütliche Abende mit Freunden – dieser Außenbereich wird Sie begeistern! Zusätzlich bietet Ihnen der **eigene Garten mit ca. 35,70 m<sup>2</sup>** eine private Rückzugsmöglichkeit, ideal für Gartenliebhaber oder als Spielbereich für Kinder.

**Top-Ausstattung und moderne Technik** machen diese Wohnung zu einem echten Highlight. Vom großzügigen, offenen Wohnbereich bis hin zu den eleganten Schlafzimmern wird der hohe Standard in allen Details spürbar. **Zwei Carportstellplätze** können noch zusätzlich erworben werden zu je € 27.500,00.

### [3D-Rundgang](#)

<https://my.matterport.com/show/?m=51ujaueUwzz>

### Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 137,5 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 Zimmer

- **Terrasse:** ca. 44,5 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 35,7 m<sup>2</sup> - Umbau zu Sonnendeck auf Wunsch inkludiert!
- **Bauweise:** Ziegelmassiv
- **Carportstellplätze:** 2 Stellplätze können noch zusätzlich erworben werden zu je € 27.500,00
- **Besonderheiten:** Helle, großzügige Räume, moderne Ausstattung, perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, nahe Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote)
- **PROVISIONSFREI!**

## Highlights:

- **Großzügige Wohnfläche:** Ca. 137,5 m<sup>2</sup> bieten viel Platz für individuelle Gestaltung und komfortables Wohnen.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Der offene Grundriss sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen.
- **Große Terrasse:** Mit ca. 44,5 m<sup>2</sup> erleben Sie Ihren ganz persönlichen Außenbereich – ideal zum Entspannen, Grillen oder für gesellige Abende.
- **Eigener Garten:** Ca. 35,7 m<sup>2</sup> Gartenfläche bieten Ihnen zusätzlichen Freiraum für Ihre Freizeitgestaltung und Privatsphäre.
- **Exzellente Lage:** Ruhige Wohngegend in Graz, mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

- **Moderne Bauweise:** Ziegelmassivbau garantiert hohe Energieeffizienz, Langlebigkeit und besten Wohnkomfort.
- **2 Carportstellplätze zusätzlich erwerbbar:** Komfortable und sichere Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.
- **Vielseitige Raumaufteilung:** 4 Zimmer ermöglichen flexible Nutzung – ideal für Familien, Paare oder als Homeoffice.
- **Hochwertige Ausstattung:** Elegante Materialien und moderne Technik sorgen für eine anspruchsvolle Wohlfühlatmosphäre.
- **Energieeffizienz:** Durch die Ziegelmassivbauweise und moderne Technik bieten diese Wohnräume ein ausgezeichnetes Raumklima und geringe Energiekosten.

## 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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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!***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m  
Bank <1.750m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap