RIESEN SONNENTERRASSE - Preis gilt nur bis Bausstart - Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Graz mit Sonnenbalkon, perfekt für Singles oder Paare! Luxus-Neubauprojekt!

Objektnummer: 284485

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	324.092,27 €

Infos zu Preis:

der KP ist BRUTTO, die TG kostet BRUTTO € 27.001,00

Ihr Ansprechpartner

Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 664 2507403

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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

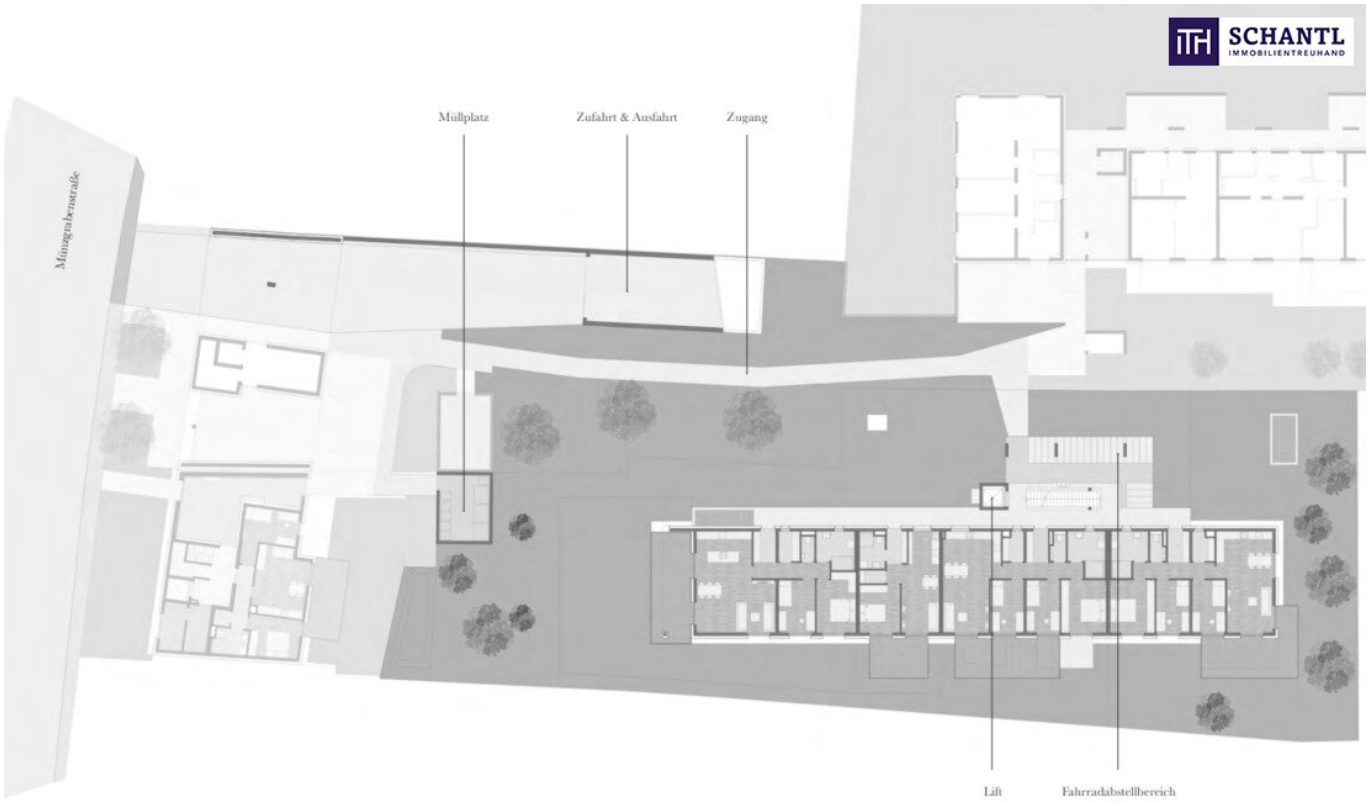
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

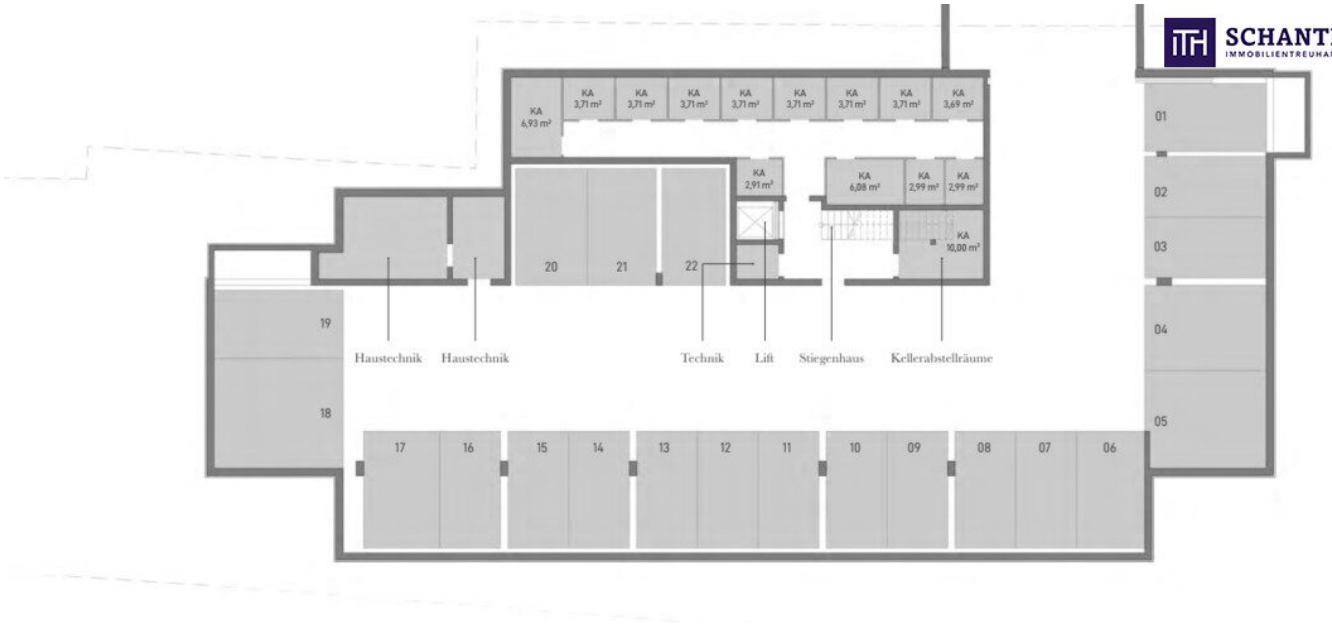
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 12
50,01 m²

3. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	22,11 m²
Zimmer	13,39 m²
Vorraum	5,54 m²
Bad	5,42 m²
WC	1,89 m²
Abstellraum	1,65 m²
Terrasse	22,64 m²


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Müllplatz
Zufahrt & Ausfahrt
Zugang
Mönagrebenstraße
Lift
Fahrradabstellbereich


KA 6,93 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,71 m²
KA 3,69 m²
KA 2,91 m²
KA 6,08 m²
KA 2,99 m²
KA 2,99 m²
KA 10,00 m²
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
Haustechnik
Haustechnik
Technik
Lift
Stiegenhaus
Kellerabstellräume

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

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

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

Objektbeschreibung

Luxus-Neubauprojekt MITTEN in Graz

Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Graz mit Sonnenbalkon, perfekt für Singles

oder Paare!

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im wunderschönen Graz, der Hauptstadt der Steiermark!

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Wohnung in der begehrten Gegend von 8010 Graz präsentieren zu dürfen.

Das im Grünen eingebettete Wohngebäude besteht aus insgesamt **14 Wohneinheiten**, wovon sich 13 Wohnungen und ein 100m² PH mit 58m² Dachterrasse, im Gebäude

befinden. Die Planung ist hervorragend und exklusiv!

Herausragend für dieses Neubauprojekt, welches für Sie ab **2026** beziehbar, ist die gute Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Grazer Zentrum.

Das Gebäude sticht vor allem durch enorm große Außenflächen hervor, welche sich immer mehr und mehr als ein "MUSS" herausstellen.

Ein wahrer WOHNGENUSS wartet hier auf Sie!

Diese Zwei-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet alles, was Sie für ein **komfortables und modernes Leben** in der bezaubernden Stadt Graz brauchen!

Die 45m² große Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines neu errichteten Gebäudes und besticht durch ihre **erstklassige Ausstattung** und den **durchdachten Grundriss.**

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem modernen und stilvollen Ambiente begrüßt. Die **hochwertigen Fliesen und das edle Parkett** verleihen der Wohnung

ein elegantes Erscheinungsbild.

Durch die **großen Fenster** strömt **viel Tageslicht** in die Räume und schafft eine **freundliche Atmosphäre**. Der Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den

herrlichen Grünblick zu bewundern.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten biete:

Ob als gemütliches Schlafzimmer, helles Arbeitszimmer oder als großzügiges Wohnzimmer – hier haben Sie die freie Wahl.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die moderne und umweltfreundliche Ausstattung.

Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und die Fernwärme-Versorgung garantiert Ihnen **niedrige Energiekosten.**

Der **Personenaufzug** im Gebäude bringt Sie bequem und **barrierefrei** in Ihre Wohnung und die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben, bietet Ihnen zusätzlichen

Komfort.

Der Erstbezug garantiert Ihnen eine **frische und unberührte Wohnung**, die Sie **ganz nach Ihren Wünschen** gestalten können.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein **Tiefgaragenstellplatz** zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

Die Lage der Wohnung ist optimal! Eine gute Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das

Stadtzentrum von Graz sowie an die umliegenden Städte.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, die Universität und vieles mehr.

Nehmen Sie die Chance wahr und sichern Sie sich noch heute Ihre Traumwohnung in Graz! Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und

vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich begrüßen zu dürfen!

Nun zu den Fakten der TOP C6:

- Wohnfläche von ca. 45m²
- Balkon von ca.10m²
- Wohnen/Kochen/Essen auf 22,48m²
- Zimmer mit 11,34m²
- Abstellraum 1,95m² & Kellerabteil
- Badezimmer 5,11m² mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Vorraum 3,85m²
- Fernwärme
- Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone
- KP der Wohnung Top C3, **NETTO** € 230.588,00, dies ist der Kaufpreis, **wenn Sie die Wohnung gewerblich vermieten möchten**
- KP für den TG-Parkplatz, BRUTTO € 27.001,00
- KP für den TG-Parkplatz, NETTO € 24.000,00

Highlights der TOP C3:

- **PROVISIONSFREI**
- die Nähe zum Grazer Zentrum
- gute Baumeisterqualität, inklusive PV-Anlage
- top Lage der Immobilie
- gute Wertanlage
- ab 2026 bezugsfertig

Hinweis: Bei den Bildern handelt es sich um Referenzbilder des Bauträgers von einem abgeschlossenem Projekt 2023.

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** 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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap