

Ein Zuhause zum Verlieben – Hochwertige Neubauwohnung mit Top-Ausstattung!



Objektnummer: 284708

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	395.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto!

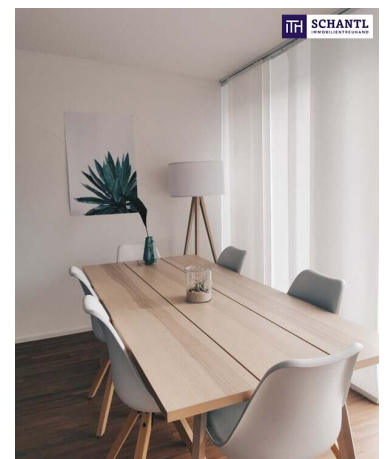
Ihr Ansprechpartner

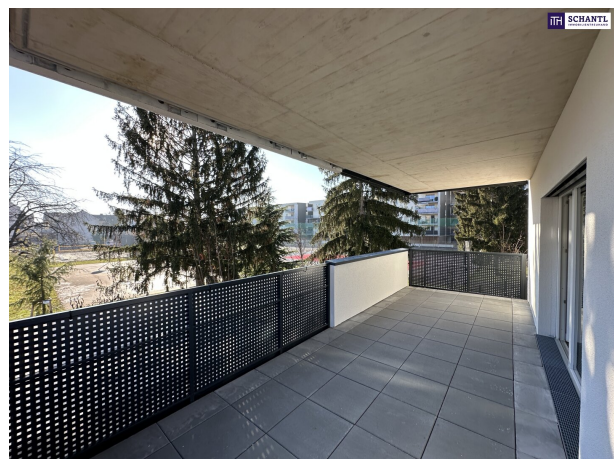


Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475







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 Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [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-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
- 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



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



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

Objektbeschreibung

Hochwertiges Wohnen mit urbanem Flair: Erstbezugswohnung mit perfekter Anbindung!

Ihr exklusives Wohnhighlight in Graz – Stilvoll, modern & perfekt gelegen!

Willkommen in **Graz**, der lebendigen und charmanten Hauptstadt der Steiermark! In einer der begehrtesten Wohnlagen erwartet Sie eine außergewöhnliche **Eigentumswohnung**, die höchsten Wohnkomfort mit urbanem Lebensgefühl vereint.

Diese stilvolle **Neubauwohnung im Erstbezug** begeistert mit einer lichtdurchfluteten Wohnfläche von **ca. 75,23 m²**, durchdachten Raumkonzepten und hochwertigen Materialien. Der offene Wohnbereich schafft ein modernes Ambiente, während große Fensterflächen für eine angenehme Atmosphäre und viel Tageslicht sorgen.

Ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis macht diese Immobilie zu einer **einmaligen Investitionsmöglichkeit** – sei es für Eigennutzer oder kluge Anleger.

Top 11:

- **WFL** von 75,23m²
- **Vorraum** (3,80m²)
- **Abstellraum** (3,63m²)
- **Bad** (5,14m²)
- **WC** (1,35m²)
- **Wohnen/Kochen/Essen** (33,21m²)
- **Gang** (6,26m²)

- **Zimmer** (12,08m²)
- **Zimmer** (9,76m²)
- **Balkon** (15,18m²)
- **Balkon optional** (10,51m²)

Highlights:

- **Wohnung mit Erstbezug (75,23m²):** Diese Wohnung ist der Inbegriff von Luxus und Komfort. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie der erste Bewohner dieser neu errichteten Immobilie sind und somit die Möglichkeit haben, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.
- **Offener Grundriss:** Schafft ein großzügiges Raumgefühl und lässt viel Tageslicht in die Wohnung.
- **Durchdachtes Raumkonzept:** Die optimale Aufteilung der Räume bietet Ihnen ein entspanntes und komfortables Wohnen.
- **Hochwertige Ausstattung:** Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Fußböden sind mit eleganten Fliesen und hochwertigem Parkett ausgelegt, was der Wohnung ein modernes und zugleich warmes Ambiente verleiht.
- **Großzügiger Balkon:** Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen und Genießen ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung. Da der Balkon nach Osten ausgerichtet ist, bietet Ihnen dieser die Möglichkeit die Morgensonne bei einem gemütlichen Frühstück zu genießen.
- **Heizung:** Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostengünstig ist. Ein Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung.

- **Tiefgaragen- Autoabstellplatz:** Sie können Ihr Auto sicher und bequem direkt vor Ihrer Haustür parken. Dank der Tiefgarage ist es vor jedem Wetter geschützt.
- **Barrierefrei:** Dank des Personenaufzugs gelangen Sie barrierefrei und sicher zu Ihrer Wohnung.
- **Ausgezeichnete Lage:** Ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, aber dennoch eine ruhige Umgebung schätzen.
- **Gute Verkehrsanbindung:** Die Verkehrsanbindung ist ideal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen und die Straßenbahn, die Sie schnell und bequem in die Innenstadt bringen. Auch für Familien ist diese Wohnung ideal gelegen, da sich in der Umgebung zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und Höhere Schulen befinden.
- **KP netto € 366.202,00 für die gewerbliche Vermietung**

ANMERKUNGEN:

- Ein Tiefgaragenparkplatz kann um **brutto € 24.549,00** erworben werden (**netto € 21.930,00**)
- Insgesamt sind noch **3 Wohnungen** von **36,64m² bis 75,23m²** verfügbar (EG: Top 4, 1.OG: Top 11, Top12).

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir hoffen, dass Ihnen dieses Exposé einen umfassenden Eindruck von dieser einzigartigen Eigentumswohnung vermittelt hat. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, erstklassiger Ausstattung und einer hervorragenden Lage macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in Graz. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich jetzt diese Traumimmobilie in Graz. Eine Stadt, die mit ihrem besonderen Charme, ihrer reichen Kultur und ihrer hohen Lebensqualität begeistert. Hier werden Sie sich garantiert wohlfühlen und Ihren Wohntraum

leben.

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

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap