

**Ein riesengroßes Penthouse mit einer SO-Terrasse und einem W-Balkon in einer ruhigen Sackstraße in 8041 Graz!**



**Objektnummer: 285823**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Penthouse        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                  |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 188,00 m²                  |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9                          |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                          |
| <b>WC:</b>                           | 2                          |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                          |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,80 kWh / m² * a       |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,75                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.009.897,00 €             |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                            |

KP ist brutto, Parkplatz kostet € 17.500,00

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475





**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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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.

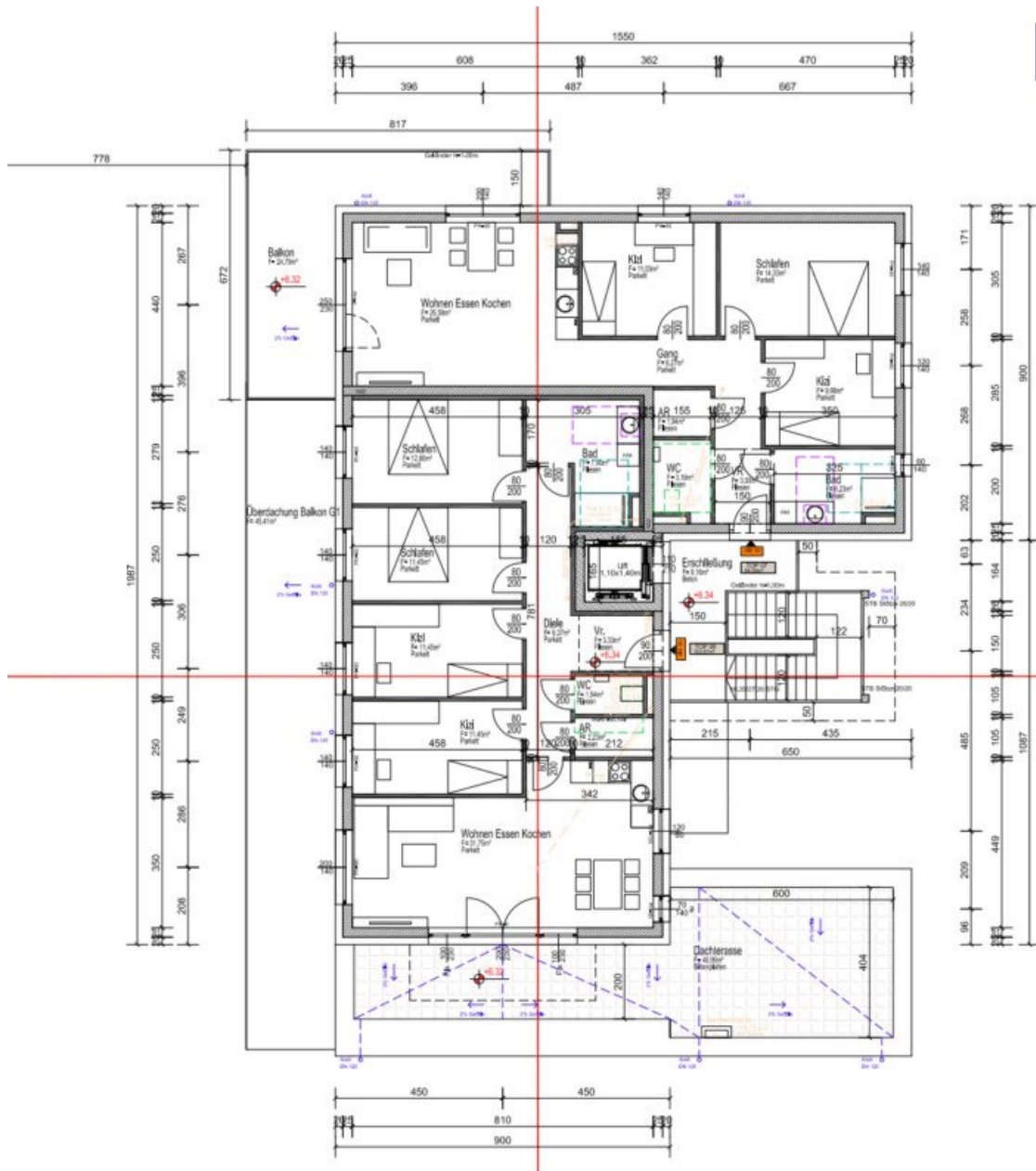
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- 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

**Ein riesengroßes Penthouse mit einer SO-Terrasse und einem W-Balkon in einer ruhigen Sackstraße in 8041 Graz!**

Ein großes Penthouse in einer ruhigen Sackgasse, mit einer Terrasse und einem Balkon, bietet sicherlich viel Privatsphäre und einen schönen Ausblick. Die Ganztagssonne macht das Zuhause auch besonders angenehm. Ein kleines aber sehr feines Neubau-Wohnprojekt, mit dem Kauf dieser Wohnung können Sie praktisch nichts falsch machen, die Lage ist top, das Preis/Leistungsverhältnis passt ebenfalls. Das Einzige was Sie nicht tun sollten ist zu lange zuzuwarten.

**Der renommierte Bauträger, der bereits zwei Referenz-Projekte in dieser Straße vorweisen kann, startet das neue Projekt nach 50% -tiger Vorverwertung.**

### **Fakten zum Penthouse im 2. OG:**

- es handelt sich hier um die Top Zusammenlegung von Top 7 & Top 8
- WNF von gesamt ca. 188,23m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 45m<sup>2</sup> in Süd/Ostausrichtung
- Balkon mit 24,79m<sup>2</sup> in Westausrichtung
- die Zimmer-Anzahl & die Raumaufteilung kann je nach Ihren Wünschen erfolgen!
- Lift vorhanden
- 2 Keller-Ersatzräume vorhanden
- 2 Parkplätze mit Leerverrohrung für Elektrofahrzeuge vorhanden

- der Kaufpreis des PH beträgt brutto € 1.009.897,00, was für diese Wohnfläche in dieser Gegend ein SENSATIONSPREIS IST!
- der Kaufpreis pro Parkplatz brutto € 17.500,00
- es wurden Referenzbilder vom Bauträger zur Verfügung gestellt!!!

#### **HIGHLIGHTS:**

- **PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**
- wunderbares Wohnviertel in absoluter Ruhelage und top Verkehrsanbindung und top Infrastruktur
- exzellente - Baumeisterqualität
- noch können Sie sich Ihre Traum-Wohnung aussuchen (Wohnungsgrößen von 32m<sup>2</sup> - 103,7m<sup>2</sup> sind noch zur Wahl)
- weitere Wohnungen sind in der Preisliste ersichtlich
- das Neubauprojekt wird in einer ruhigen Sackstraße errichtet!

#### **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](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://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 <4.000m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap