

**Moderne 53m²-Wohnung mit eigenem Abstellplatz und
Küche – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!**



Objektnummer: 287360

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz,17.Bez.:Puntigam
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,33 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,68 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	287.880,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto!

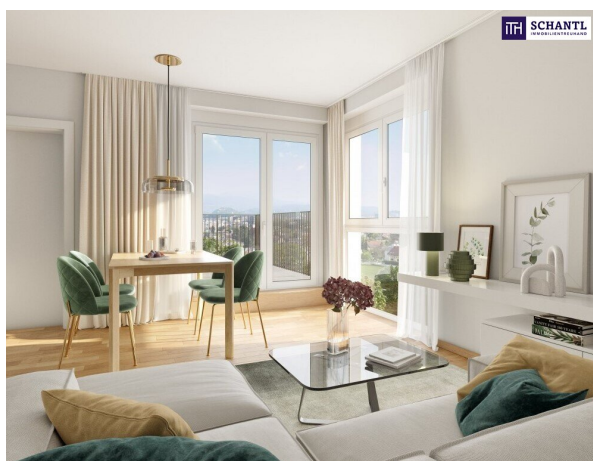
Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475



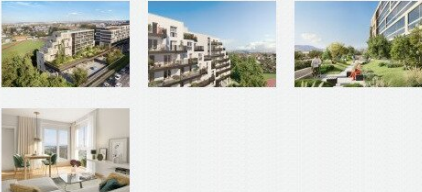


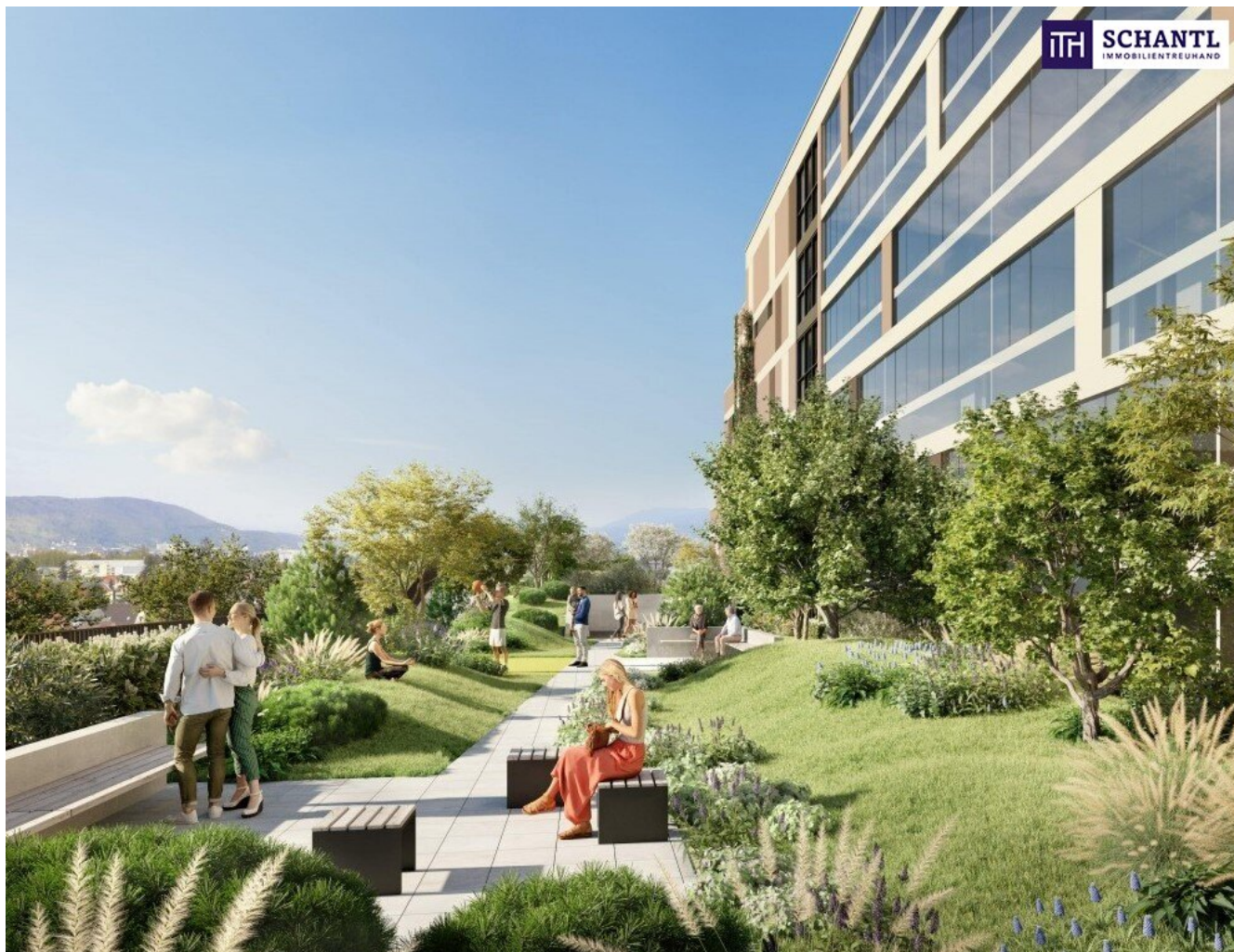
BQP - Bauabschnitt 9, 8055 

Allgemeine Infos

Tops:	40 Einheiten verfügbar
Größen:	von 29.16 m² bis 76.95 m²
Balkon:	bis zu 21.67 m²
Loggia:	bis zu 13.19 m²
Terrasse:	bis zu 26.22 m²
Keller:	bis zu 3.73 m²
Baustart:	01.02.2024
Fertigstellung:	30.06.2026

Projektbilder (4)



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 Häuservideos

Infrastrukturbericht

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätsiegel

Top Photos

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

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



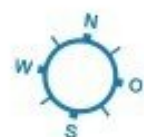
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



TYP C1
GESAMTFLÄCHE 54,33 m²
AUSSENBEREICHE
UG 2 - OG 4 Balkon ab 18,00 m²

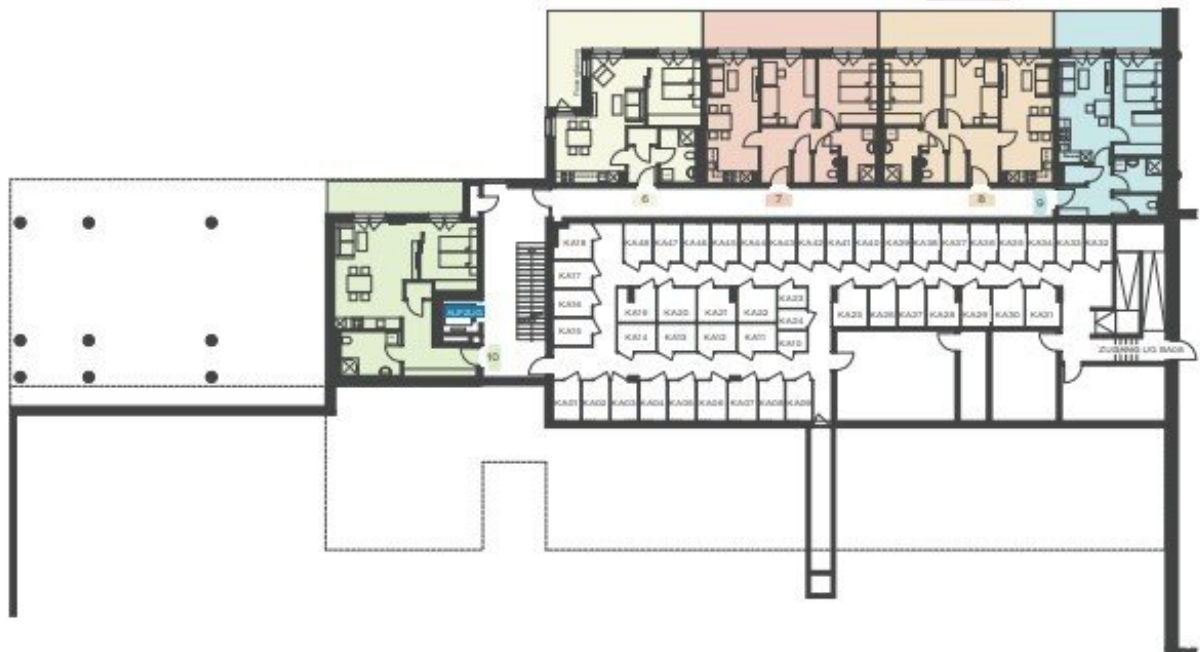
TYP C1

BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ



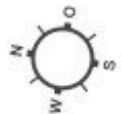


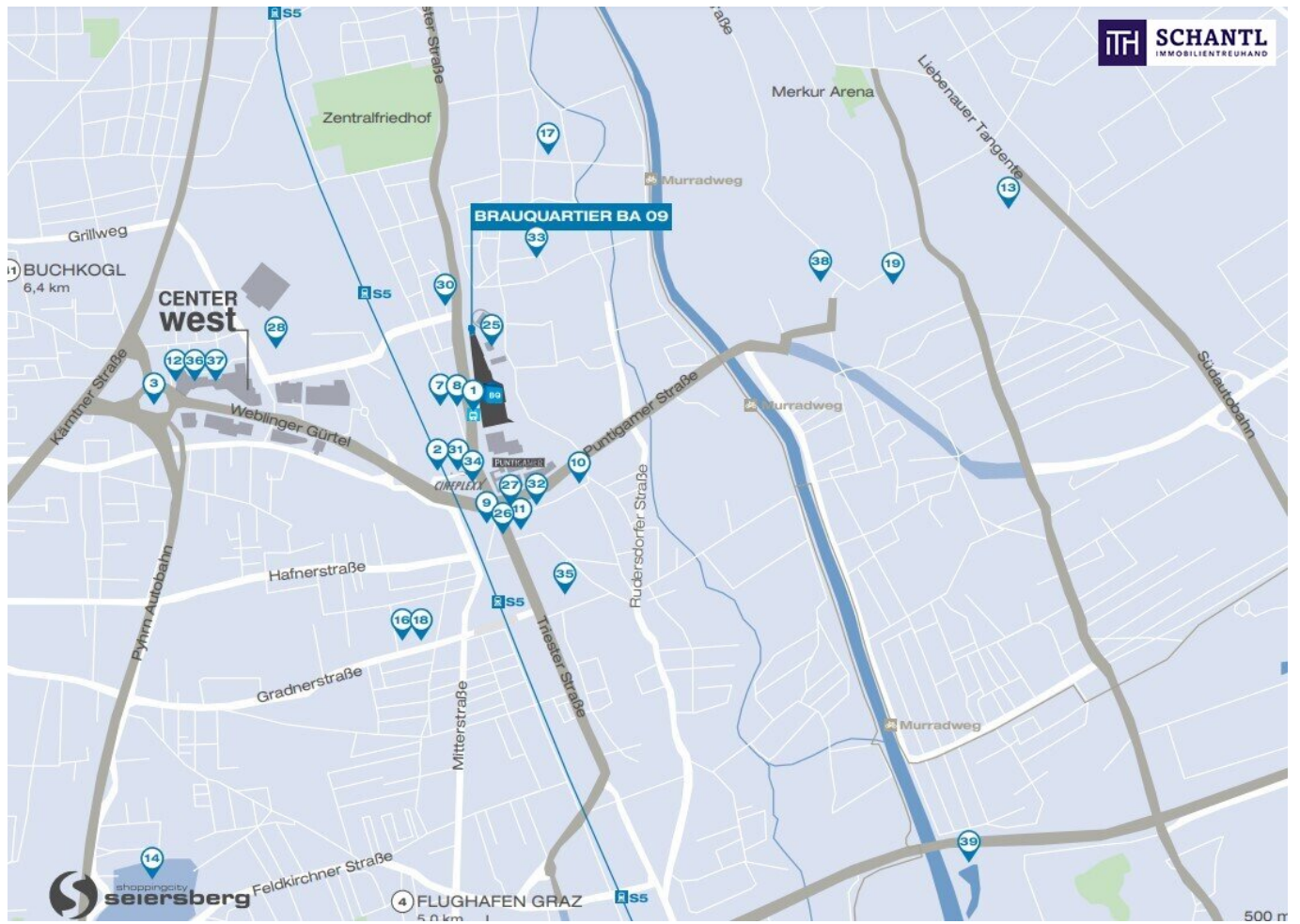
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



1. UNTERGESCHOSS

BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





8055 Graz, BQP - Bauabschnitt 9

Verkaufspreisliste - gewerblich (USt. Nettosystem)

Zubehör

Zubehör	Miete pro Monat	Miete pro Jahr	Verkaufspreis	Rendite
Küchenpreis	30,00	360,00	5.000,00	7,20 %
Parkplatz im Gebäude (TG)	55,00	660,00	21.000,00	3,14 %
Motorrad Abstellplatz überdacht (CP)	25,00	300,00	7.000,00	4,29 %
Abstellplatz im Freien überdacht (AP01-AP06)	45,00	540,00	17.000,00	3,18 %
Abstellplatz im Freien (AP07-AP08)	35,00	420,00	13.000,00	3,23 %

Objekte

Top	Etage	Aus- richtung	Typ	Parkplatz Nr.	Zi.	NFL m²	Loggia m²	Balkon m²	Terrasse m²	Keller Nr.	Keller m²	Verkaufs- fläche m²	Miete / m²	Miete / Monat	Miete pro Jahr	Preis / m²	Verkaufspreis netto	Miete p.a. inkl. Zubehör	Verkaufspreis inkl. Zubehör	Rendite	Status **
03	UG 2	O	C1	AP08	3	54,33	0,00	18,20	0,00	03	3,04	54,33	9,52	517,00	6.204,00	4.122,95	224.000,00	6.984,00	242.000,00	2,89 %	R: 15.09.2025
04	UG 2	O	B8	keiner	2	42,17	0,00	11,30	0,00	04	3,07	42,17	10,01	422,00	5.064,00	4.339,58	183.000,00	5.424,00	188.000,00	2,89 %	Frei
06	UG 1	NO	B7	keiner	2	41,41	0,00	21,67	0,00	06	3,33	41,41	10,02	415,00	4.980,00	4.539,97	188.000,00	5.340,00	193.000,00	2,77 %	Frei
07	UG 1	O	C3	AP03	3	54,55	0,00	18,20	0,00	07	3,23	54,55	9,51	519,00	6.228,00	4.161,32	227.000,00	7.128,00	249.000,00	2,86 %	Frei
08	UG 1	O	C1	AP04	3	54,33	0,00	18,20	0,00	08	2,90	54,33	9,52	517,00	6.204,00	4.159,76	226.000,00	7.104,00	248.000,00	2,86 %	Frei
10	UG 1	O	B10	AP07	2	50,92	0,00	12,16	0,00	10	1,71	50,92	9,51	484,00	5.808,00	3.967,01	202.000,00	6.588,00	220.000,00	2,99 %	Frei
18	EG	NO	A1	keiner	1	29,16	0,00	7,01	0,00	18	3,47	29,16	11,01	321,00	3.852,00	5.109,74	149.000,00	4.212,00	154.000,00	2,74 %	Frei
26	1. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,15	0,00	0,00	26	3,02	47,54	8,41	400,00	4.800,00	3.807,32	181.000,00	5.160,00	186.000,00	2,77 %	Frei
32	2. OG	O	C3	TG15	3	54,55	0,00	18,20	0,00	32	2,99	54,55	10,10	551,00	6.612,00	4.509,62	246.000,00	7.632,00	272.000,00	2,81 %	Frei
33	2. OG	O	C1	TG17	3	54,33	0,00	18,20	0,00	33	2,99	54,33	10,10	549,00	6.588,00	4.509,48	245.000,00	7.608,00	271.000,00	2,81 %	Frei
34	2. OG	OW	D1	TG11	4	74,98	0,00	11,30	0,00	34	2,99	74,98	9,51	713,00	8.556,00	4.227,79	317.000,00	9.576,00	343.000,00	2,79 %	Frei
37	2. OG	W	B1	keiner	2	34,75	13,19	0,00	0,00	37	2,99	47,94	8,61	413,00	4.956,00	3.879,85	186.000,00	5.316,00	191.000,00	2,78 %	Frei
42	3. OG	NO	D2	TG16	4	76,95	0,00	16,36	22,86	42	2,99	76,95	9,71	747,00	8.964,00	4.353,48	335.000,00	9.984,00	361.000,00	2,77 %	Frei
43	3. OG	O	C1	TG07	3	54,33	0,00	18,00	0,00	43	2,99	54,33	10,31	560,00	6.720,00	4.656,73	253.000,00	7.740,00	279.000,00	2,77 %	Frei
53	4. OG	W	B5	CP01	2	38,17	12,99	0,00	0,00	53	3,66	51,16	9,01	461,00	5.532,00	4.104,77	210.000,00	6.192,00	222.000,00	2,79 %	Frei
56	4. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,89	0,00	0,00	56	3,22	48,28	9,01	435,00	5.220,00	4.080,36	197.000,00	5.580,00	202.000,00	2,76 %	Frei
59	4. OG	NO	A2	TG02	1	30,43	0,00	0,00	24,59	59	3,07	30,43	11,30	344,00	4.128,00	5.356,56	163.000,00	5.148,00	189.000,00	2,72 %	Frei
63	5. OG	W	B2	keiner	2	34,38	13,19	0,00	0,00	63	3,73	47,57	9,21	438,00	5.256,00	4.162,29	198.000,00	5.616,00	203.000,00	2,77 %	Frei
64	5. OG	W	B1	CP02	2	34,75	13,19	0,00	0,00	64	3,53	47,94	9,22	442,00	5.304,00	4.171,88	200.000,00	5.964,00	212.000,00	2,81 %	Frei
65	5. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,89	0,00	0,00	65	3,73	48,28	9,22	445,00	5.340,00	4.204,64	203.000,00	5.700,00	208.000,00	2,74 %	Frei
70	6. OG	W	B2	keiner	2	34,38	13,19	0,00	0,00	70	2,99	47,57	9,42	448,00	5.376,00	4.330,46	206.000,00	5.736,00	211.000,00	2,72 %	R: 10.09.2025
71	6. OG	W	B1	AP06	2	34,75	13,19	0,00	0,00	71	2,99	47,94	9,41	451,00	5.412,00	4.359,62	209.000,00	6.312,00	231.000,00	2,73 %	Frei
72	6. OG	W	B2	CP03	2	35,39	12,89	0,00	0,00	72	2,99	48,28	9,40	454,00	5.448,00	4.328,91	209.000,00	6.108,00	221.000,00	2,76 %	Frei

8055 Graz, BQP - Bauabschnitt 9

Verkaufspreisliste - privat (USt. Bruttosystem)

Zubehör

Zubehör	Miete pro Monat	Miete pro Jahr	Verkaufspreis	Rendite
Küchenpreis	33,00	396,00	6.000,00	6,60 %
Parkplatz im Gebäude (TG)	66,00	792,00	24.360,00	3,25 %
Motorrad Abstellplatz überdacht (CP)	30,00	360,00	8.120,00	4,43 %
Abstellplatz im Freien überdacht (AP01-AP06)	54,00	648,00	19.720,00	3,29 %
Abstellplatz im Freien (AP07-AP08)	42,00	504,00	15.080,00	3,34 %

Objekte

Top	Etage	Aus- richtung	Typ	Parkplatz Nr.	Zi.	NFL m²	Loggia m²	Balkon m²	Terrasse m²	Keller Nr.	Keller m²	Verkaufs- fläche m²	Miete / m²	Miete / Monat	Miete pro Jahr	Preis / m²	Verkaufspreis gesamt	Miete p.a. inkl. Zubehör	Verkaufspreis inkl. Zubehör	Rendite	Status **
03	UG 2	O	C1	AP08	3	54,33	0,00	18,20	0,00	03	3,04	54,33	10,47	568,70	6.824,40	4.782,62	259.840,00	7.724,40	280.920,00	2,75 %	R: 15.09.2025
04	UG 2	O	B8	keiner	2	42,17	0,00	11,30	0,00	04	3,07	42,17	11,01	464,20	5.570,40	5.033,91	212.280,00	5.966,40	218.280,00	2,73 %	Frei
06	UG 1	NO	B7	keiner	2	41,41	0,00	21,67	0,00	06	3,33	41,41	11,02	456,50	5.478,00	5.266,36	218.080,00	5.874,00	224.080,00	2,62 %	Frei
07	UG 1	O	C3	AP03	3	54,55	0,00	18,20	0,00	07	3,23	54,55	10,47	570,90	6.850,80	4.827,13	263.320,00	7.894,80	289.040,00	2,73 %	Frei
08	UG 1	O	C1	AP04	3	54,33	0,00	18,20	0,00	08	2,90	54,33	10,47	568,70	6.824,40	4.825,33	262.160,00	7.868,40	287.880,00	2,73 %	Frei
10	UG 1	O	B10	AP07	2	50,92	0,00	12,16	0,00	10	1,71	50,92	10,46	532,40	6.388,80	4.601,73	234.320,00	7.288,80	255.400,00	2,85 %	Frei
18	EG	NO	A1	keiner	1	29,16	0,00	7,01	0,00	18	3,47	29,16	12,11	353,10	4.237,20	5.927,30	172.840,00	4.633,20	178.840,00	2,59 %	Frei
26	1. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,15	0,00	0,00	26	3,02	47,54	9,26	440,00	5.280,00	4.416,49	209.960,00	5.676,00	215.960,00	2,63 %	Frei
32	2. OG	O	C3	TG15	3	54,55	0,00	18,20	0,00	32	2,99	54,55	11,11	606,10	7.273,20	5.231,16	285.360,00	8.461,20	315.720,00	2,68 %	Frei
33	2. OG	O	C1	TG17	3	54,33	0,00	18,20	0,00	33	2,99	54,33	11,12	603,90	7.246,80	5.231,00	284.200,00	8.434,80	314.560,00	2,68 %	Frei
34	2. OG	OW	D1	TG11	4	74,98	0,00	11,30	0,00	34	2,99	74,98	10,46	784,30	9.411,60	4.904,24	367.720,00	10.599,60	398.080,00	2,66 %	Frei
37	2. OG	W	B1	keiner	2	34,75	13,19	0,00	0,00	37	2,99	47,94	9,48	454,30	5.451,60	4.500,63	215.760,00	5.847,60	221.760,00	2,64 %	Frei
42	3. OG	NO	D2	TG16	4	76,95	0,00	16,36	22,86	42	2,99	76,95	10,68	821,70	9.860,40	5.050,03	388.600,00	11.048,40	418.960,00	2,64 %	Frei
43	3. OG	O	C1	TG07	3	54,33	0,00	18,00	0,00	43	2,99	54,33	11,34	616,00	7.392,00	5.401,80	293.480,00	8.580,00	323.840,00	2,65 %	Frei
53	4. OG	W	B5	CP01	2	38,17	12,99	0,00	0,00	53	3,66	51,16	9,91	507,10	6.085,20	4.761,53	243.600,00	6.841,20	257.720,00	2,65 %	Frei
56	4. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,89	0,00	0,00	56	3,22	48,28	9,91	478,50	5.742,00	4.733,22	228.520,00	6.138,00	234.520,00	2,62 %	Frei
59	4. OG	NO	A2	TG02	1	30,43	0,00	0,00	24,59	59	3,07	30,43	12,44	378,40	4.540,80	6.213,60	189.080,00	5.728,80	219.440,00	2,61 %	Frei
63	5. OG	W	B2	keiner	2	34,38	13,19	0,00	0,00	63	3,73	47,57	10,13	481,80	5.781,60	4.828,25	229.680,00	6.177,60	235.680,00	2,62 %	Frei
64	5. OG	W	B1	CP02	2	34,75	13,19	0,00	0,00	64	3,53	47,94	10,14	486,20	5.834,40	4.839,38	232.000,00	6.590,40	246.120,00	2,68 %	Frei
65	5. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,89	0,00	0,00	65	3,73	48,28	10,14	489,50	5.874,00	4.877,38	235.480,00	6.270,00	241.480,00	2,60 %	Frei
70	6. OG	W	B2	keiner	2	34,38	13,19	0,00	0,00	70	2,99	47,57	10,36	492,80	5.913,60	5.023,33	238.960,00	6.309,60	244.960,00	2,58 %	R: 10.09.2025
71	6. OG	W	B1	AP06	2	34,75	13,19	0,00	0,00	71	2,99	47,94	10,35	496,10	5.953,20	5.057,15	242.440,00	6.997,20	268.160,00	2,61 %	Frei
72	6. OG	W	B2	CP03	2	35,39	12,89	0,00	0,00	72	2,99	48,28	10,34	499,40	5.992,80	5.021,54	242.440,00	6.748,80	256.560,00	2,63 %	Frei

Objektbeschreibung

Moderne 53m²-Wohnung mit eigenem Abstellplatz und Küche – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Überblick:

- **Wohnfläche:** 53 m² – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.
- **Abstellplatz:** Ein eigener PKW-Abstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.
- **Preis:** Sehr attraktiv – ideal für Käufer, die eine hochwertige Immobilie zu einem fairen Preis suchen.

Ausstattung:

- **Geräumiges Wohnzimmer:** Der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Entspannen ein.
- **Moderne Küche:** Die separate, voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen – ideal für Hobbyköche!
- **Schlafzimmer:** Großzügig und ruhig – hier finden Sie Erholung nach einem langen Tag.
- **Badezimmer:** Mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen und einer praktischen Dusche.
- **Balkon/Terrasse:** Je nach Wohnungslayout – genießen Sie frische Luft und eine angenehme Aussicht.
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum für all Ihre Utensilien.

Besondere Highlights:

- **Eigener Abstellplatz:** Der PKW-Stellplatz direkt vor der Tür bietet Komfort und sorgt für Sicherheit – kein lästiges Suchen nach einem Parkplatz mehr!
- **Geringe Betriebskosten:** Sie profitieren von niedrigen monatlichen Betriebskosten.
- **Moderne Ausstattung:** Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und ist sofort bezugsfertig.

Fazit:

Diese 53m² Wohnung mit eigenem Abstellplatz ist der ideale Ort für all jene, die urbanes Leben mit der Ruhe eines eigenen Rückzugsortes verbinden möchten. Genießen Sie den Komfort, den Ihnen diese Wohnung bietet, und profitieren Sie von der praktischen Lage sowie dem zusätzlichen Parkplatz.

Fakten zur Top 8:

- WFL 54,33m²
- **KP der Wohnung brutto € 287.880,00**
- **KP der Wohnung netto € 248.000,00**
- **ein Abstellplatz im Freien überdacht ist im KP inkludiert!**
- **eine Küche ist im KP inkludiert!**
- die Top 8 befindet sich im UG 1

- 3 Zimmer
- Balkon 18,20m²
- Kellerabteil 1,68m²
- Wohnen/Essen/Kochen 17,88m²
- Schlafzimmer 10,07m²
- Schlafzimmer 10,73m²
- Vorraum 2,58m²
- AR 1,49m²
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und Dusche 4,86m²
- WC 2,01m²
- Nahwärme-Heizung
- zur besseren Vorstellung wurden Symbolbilder verwendet, da das Projekt sich in Bau befindet
- Baustart: 01.02.24
- geplante Fertigstellung 30.06.26

Kontaktieren Sie uns jetzt für ein Beratungsgespräch 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

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 <4.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.250m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap