

**HERZ-JESU-VIERTEL ELEGANZ! Exklusives Penthouse in
Graz-St. Leonhard – Wohnen auf höchstem Niveau -
PROVISIONSFREI!**



Objektnummer: 290220

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,10 m ²
Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410



iTH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

**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 7a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Wohnungs- und Häuservideos

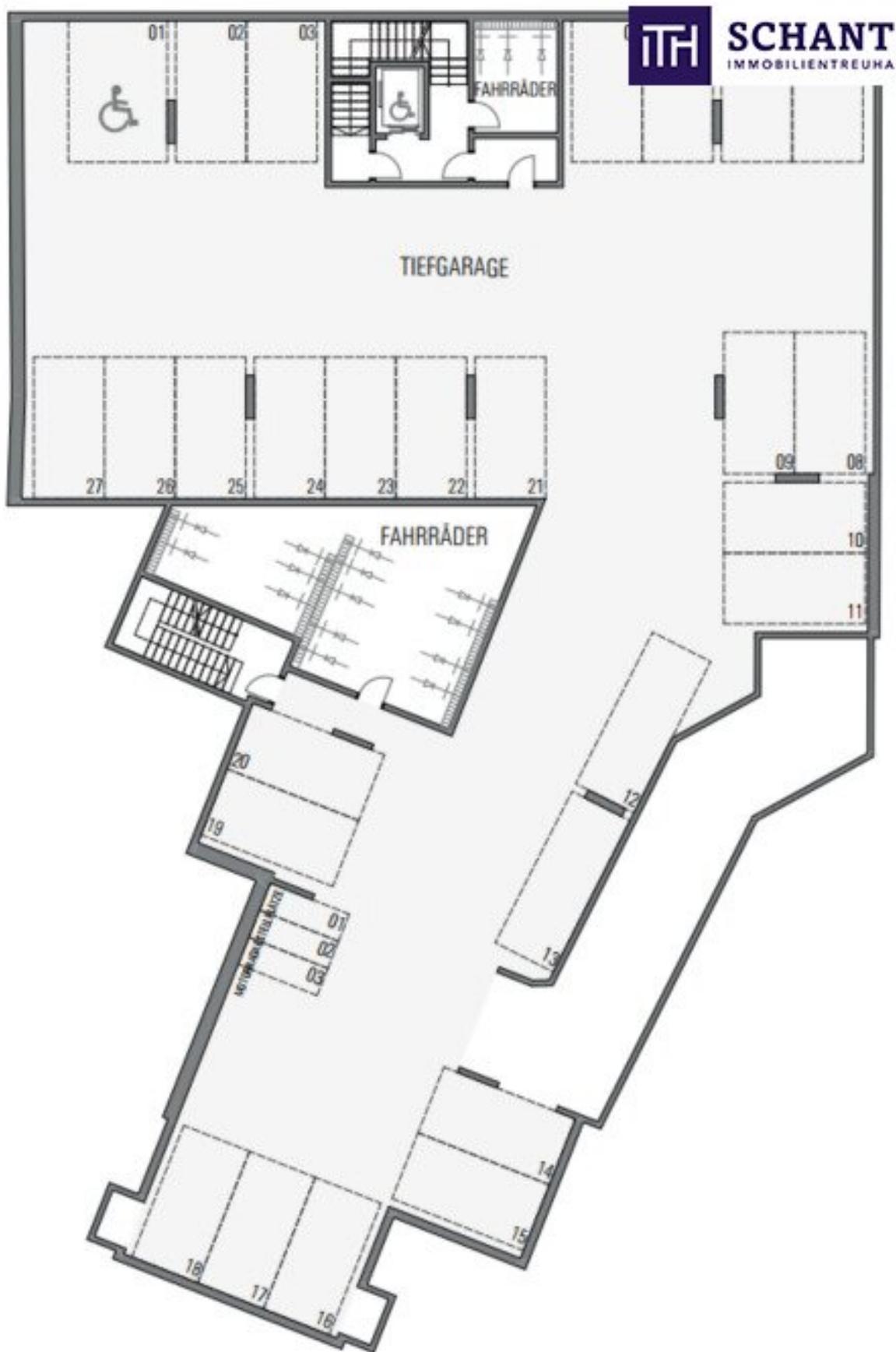
Qualitätsseiegel
Top Fotos
Home Staging
Infrastrukturbereich

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND





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

Objektbeschreibung

HERZ-JESU-VIERTEL ELEGANZ! Exklusives Penthouse in Graz-St. Leonhard – Wohnen auf höchstem Niveau - PROVISIONSFREI!

Urbanes Wohnen trifft auf Ruheoase – in einem modernen Neubauprojekt mit insgesamt **36 Eigentumswohnungen** und einer attraktiven **Gewerbefläche** entsteht ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Das Projekt vereint **hohe Wohnqualität** mit einer **unschlagbaren Innenstadtlage** und bietet vielfältige Grundrisse von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Domizilen.

Im Haus stehen Ihnen eine **Tiefgarage für komfortables Parken**, **praktische Kellerabteile** sowie ein **begrünter Innenhof** zum Entspannen zur Verfügung.

Fakten im Überblick

- 4-Zimmer-Penthouse mit 145,1 m² Wohnfläche
- Dachterrasse mit 28,9 m²
- Kellerabteil mit 3,1 m²
- 6. Obergeschoss mit Lift
- Hochwertiger Neubau mit Tiefgarage & Innenhof

Raumaufteilung

- Vorraum: 5,5 m²
- Abstellraum: 6,8 m²
- WC: 1,5 m²
- Wohnen/Essen: 54,6 m²
- Vorraum: 5,6 m²

- Badezimmer: 12,8 m²
- Zimmer: 22,3 m²
- Zimmer: 17,4 m²
- Zimmer: 18,6 m²
- Terrasse: 28,9 m²

Highlights dieser Immobilie

- Penthouse-Lage mit einzigartigem Blick über Graz
- Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit fast 55 m²
- Dachterrasse als private Wohlfühloase
- Großzügiges Schlafzimmer mit über 22 m²
- Badezimmer mit exklusiver Ausstattung und viel Platz
- Nur 70 m bis zur Bus- und Straßenbahnhaltestelle
- Fußläufig zur Technischen Universität Graz, Kaiser-Josef-Platz und Oper
- Nahversorger, Schulen und Kinderbetreuung in unmittelbarer Nähe
- Innovatives Neubauprojekt mit moderner Architektur
- Begrünter Innenhof für Erholung mitten in der Stadt

Lage & Infrastruktur

Das Objekt liegt im begehrten Stadtteil **St. Leonhard** – einem der gefragtesten Wohnviertel von Graz. Durch die **Nähe zur Technischen Universität**, die Nähe zur **Oper** und den **Kaiser-Josef-Platz** vereint diese Adresse urbanes Flair mit hoher Lebensqualität. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr (nur 70 m zur Haltestelle) und der Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgern sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ist der Standort ideal für Familien, Berufstätige und Stadtliebhaber.

Sämtliche Visualisierungen sind als Symbolbilder zu verstehen und können abweichen.

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!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap