

**TOP Chance! TRAUM-ERSTBEZUG! Charmant, modern & perfekt geschnitten – Willkommen in Ihrem Wohnraum!**



**Objektnummer: 290198**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,76 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	429.000,00 €
Infos zu Preis:	

Parkplätze können zusätzlich um € 24.500,- erworben werden.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**





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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und  
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



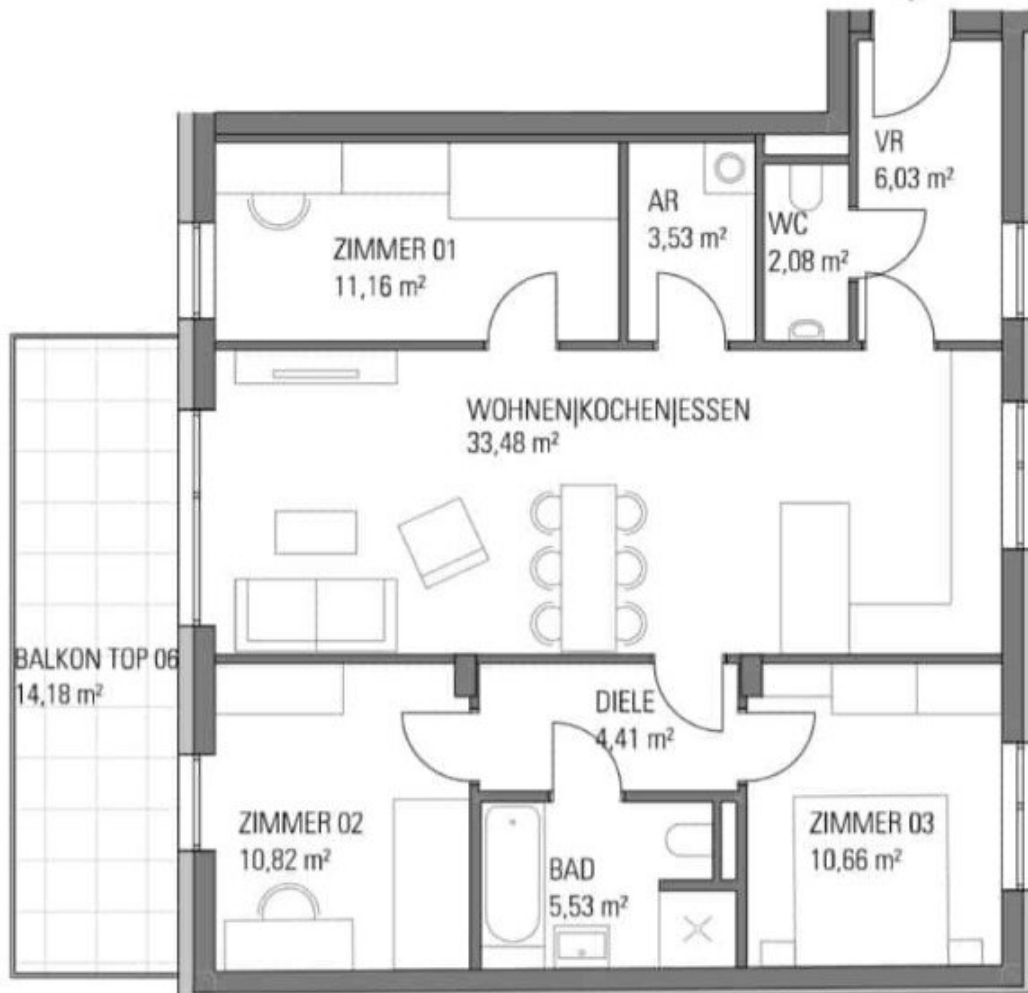
3D Grundriss

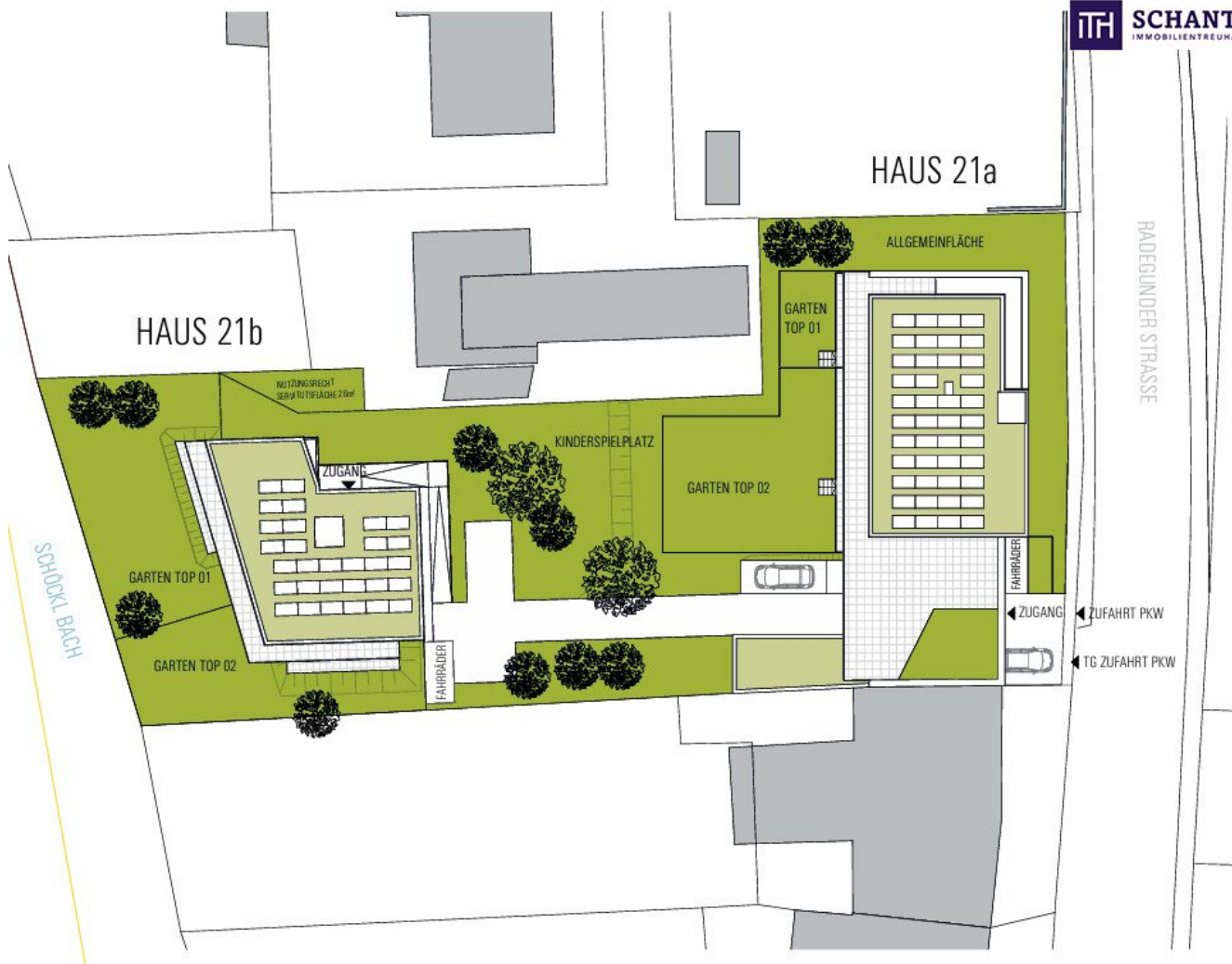
FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**







Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierung,  
Versicherung und Vermögensaufbau.



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



In Kooperation mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



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



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

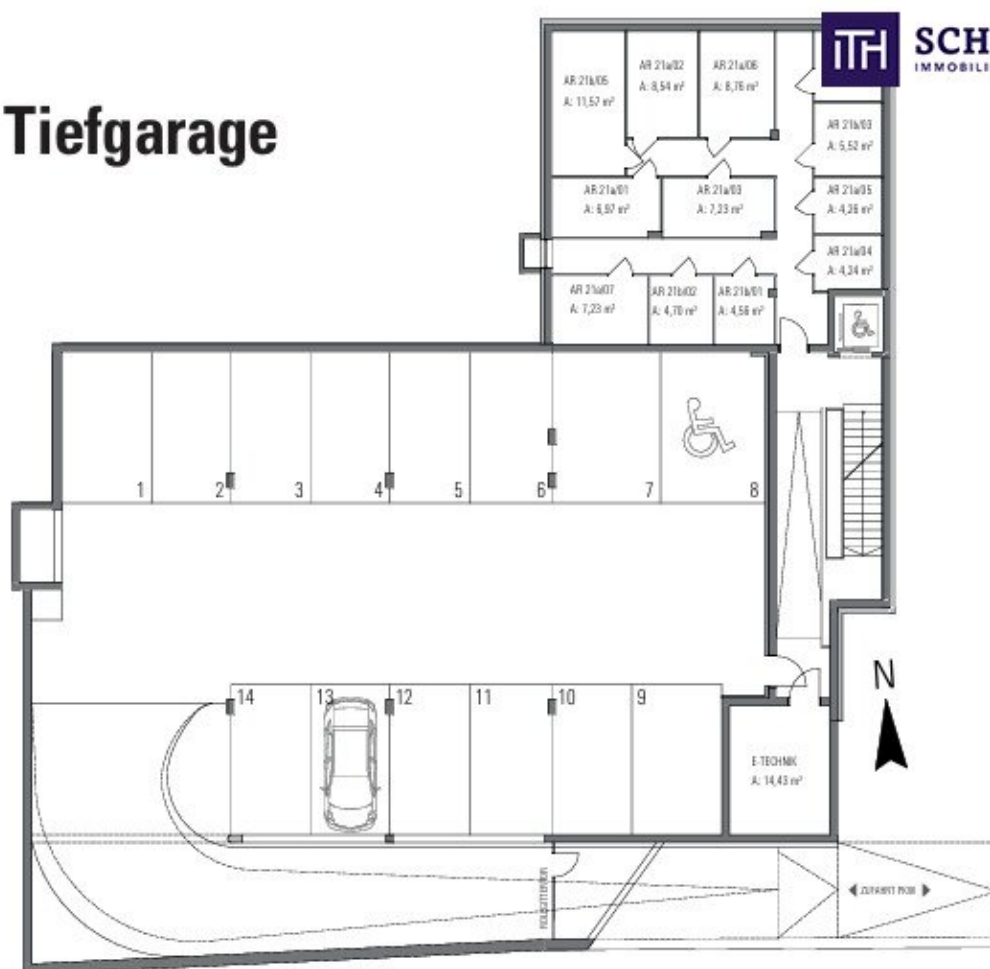
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47



# Keller + Tiefgarage



## Objektbeschreibung

### TOP Chance! TRAUM-ERSTBEZUG! Charmant, modern & perfekt geschnitten – Willkommen in Ihrem Wohnraum!

Diese **perfekt aufgeteilte Wohnung** bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Zuhause wünschen. Mit einer **durchdachten Raumaufteilung** werden alle Räume optimal genutzt, sodass Sie viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse haben. Die **helle Atmosphäre** wird durch große Fenster und offene Räume verstärkt, die für ausreichend Tageslicht sorgen und eine einladende Stimmung schaffen.

Die Wohnung ist ideal für all jene, die nach einem **ruhigen Rückzugsort** suchen, aber dennoch **zentral** und **gut angebunden** wohnen möchten. Der großzügige **Balkon** lädt zum Entspannen im Freien ein, während Sie die Ruhe genießen können.

Ob als **Eigennutzung** oder als **Investition**, diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus **Wohlfühlatmosphäre und praktischer Lage** – hier können Sie sich rundum zuhause fühlen.

#### Raumaufteilung:

- **Wohnen / Essen / Kochen:** 33,48 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 6,03 m<sup>2</sup>
- **Diele:** 4,41 m<sup>2</sup>
- **WC:** 2,08 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 3,53 m<sup>2</sup>
- **Bad:** 5,53 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1:** 11,16 m<sup>2</sup>

- **Zimmer 2:** 10,82 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3:** 10,66 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 14,18 m<sup>2</sup>

## Highlights:

2. **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.
4. **Helle Wohnräume** – Große Fenster sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre.
6. **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrsstraßen sind schnell erreichbar.
8. **Großer Balkon** – Viel Platz zum Entspannen und Genießen im Freien.
10. **Geschäfte in der Nähe** – Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar.
12. **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien für ein angenehmes Wohngefühl.
14. **Ruhige und zentrale Lage** – Ideale Kombination aus Erholung und urbanem Leben.
16. **Optimale Wohnqualität** – Gut durchdachtes Wohnkonzept für ein angenehmes Zuhause.
18. **Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung** – Parks, Rad- und Spazierwege laden zur Erholung ein.



20. **Attraktive Investition** – Ideal für Eigennutzer oder als wertbeständige Kapitalanlage.

**Achtung: Tiefgaragenplätze können um € 24,500,- zusätzlich erworben werden.**

### **Fertigstellung im Oktober**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Glück.

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 [www.sfi-invest.com](http://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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap