

**TOP CHANCE! ATTRAKTIVES WOHNBAU-GRUNDSTÜCK**  
**mit Einreichplanung in 8010 Graz, neben Stiftingtalstraße!**  
**Nähe LKH-Graz, SONNEN- UND RUHELAGE!**



**Objektnummer: 290194**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 2540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**

Schantl ITH  
Immobilienreuehand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**

Schantl ITH  
Immobilienreuehand 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

Top Photos

FOLGEN SIE UNS AUF

**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](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

### **TOP CHANCE! ATTRAKTIVES WOHNBAU-GRUNDSTÜCK mit Einreichplanung in 8010 Graz, neben Stiftingtalstraße! Nähe LKH-Graz, SONNEN- UND RUHELAGE!**

Es erwartet Sie ein exklusives Bauträgerprojekt mit 6 Einheiten sowie rund 541 m<sup>2</sup> Nutzfläche in **begehrter Lage von Graz-Geidorf**.

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 3. Grazer Bezirks Geidorf bietet sich eine seltene Gelegenheit für Bauträger und Investoren: Ein hochwertiges Wohnbauprojekt mit vorliegender Einreichplanung für zwei moderne Wohngebäude mit insgesamt sechs Einheiten und rund 541 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Liegenschaft liegt in ruhiger Siedlungslage mit bester Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Nahversorgung und Naherholung – ein idealer Standort für qualitativ hochwertigen Wohnraum mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

#### **Facts:**

- TOP Wohnbau-Grundstück für Neubau von zwei Wohngebäuden mit je 3 Einheiten (gesamt 6 Wohneinheiten)
- Rund 541 m<sup>2</sup> Nutzfläche plus großzügige Freiflächen (Balkone, Terrassen, Gärten)
- Tiefgarage mit 12 PKW-Abstellplätzen
- Einreichplanung bereits abgeschlossen
- Sämtliche Anschlüsse vorhanden

#### **Highlights:**

- Ruhige und grüne Wohnlage in einem der wertstabilsten Bezirke von Graz
- Nähe zur Karl-Franzens-Universität, zum LKH-Uniklinikum und zum Leechwald
- Sehr gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln und Infrastruktur

- Zeitgemäße Architektur mit effizient geplanten Grundrissen
- Alle Einheiten verfügen über private Außenflächen
- Nachhaltige Energieversorgung durch geplante Photovoltaikanlagen
- Kinderspielplatz, Müllplatz mit Flugdach und Einfriedungen vorgesehen
- Hochwertige, familienfreundliche Nachbarschaft mit viel Wohnqualität
- Ideal geeignet für Eigennutzer, Familien und Anleger
- Seltene Gelegenheit für ein renditestarkes Wohnbauprojekt mit Potenzial

## **Projektpotenzial:**

Mit der vorliegenden Einreichplanung ist das Projekt sofort umsetzbar. Die architektonische Konzeption sieht zwei separate Baukörper mit jeweils drei durchdacht geplanten Wohnungen vor. Die großzügige Tiefgarage bietet Platz für 12 Fahrzeuge. Gemeinschaftsflächen wie ein Spielplatz und Grünflächen runden das Projekt ab und machen es sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren hochattraktiv.

## **Fazit:**

Dieses Wohnbaugrundstück kombiniert eine erstklassige Mikrolage mit einem bereits ausgereiften Baukonzept. Die Nähe zu Universität, Klinikum, Innenstadt und Natur sowie die baureife Planung machen es zu einer einzigartigen Möglichkeit in einem der gefragtesten Grazer Stadtteile.

## **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](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!***

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 <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap