

**Stylish wohnen mit Weitblick –
3-Zimmer-Terrassenwohnung mit Naturflair**



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 291288

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Joseph-Haydn-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Graz
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	14,25 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	319.000,00 €
Infos zu Preis:	

2 Parkplätze sind im KP inkludiert

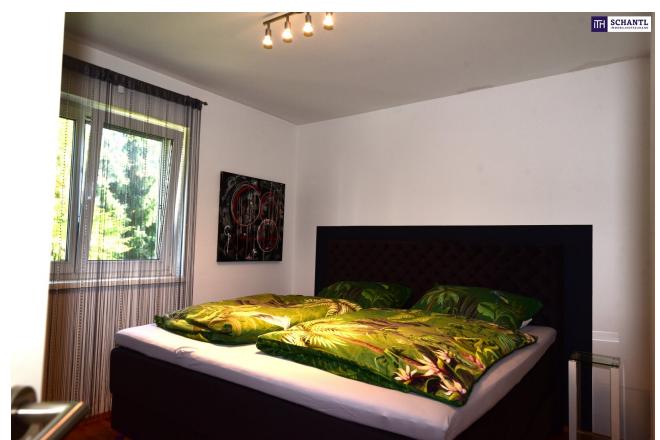
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



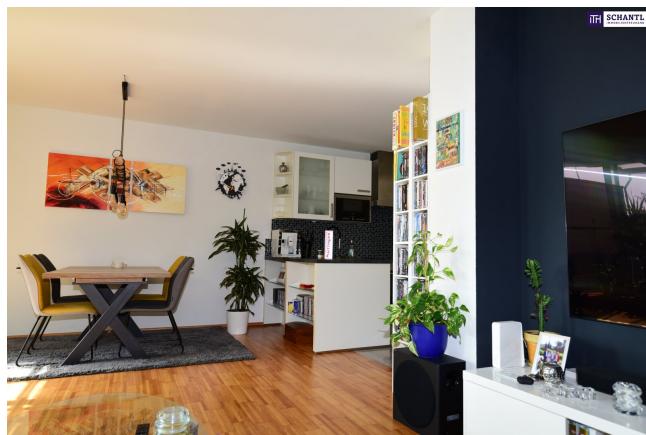


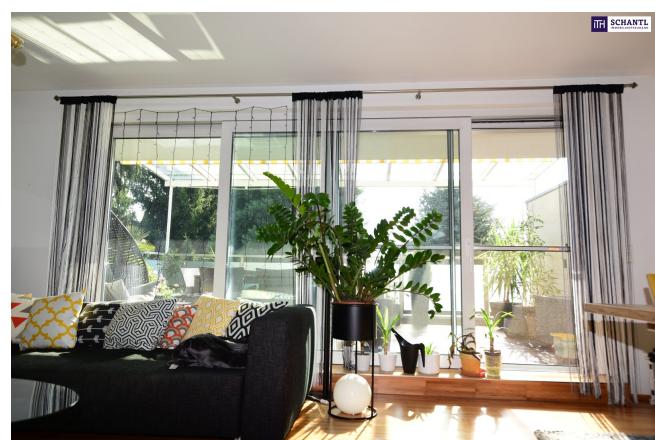


















SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit **FINANCIAL INVEST** VERMÖGENSTREUHAND

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.

- Kreditsicherungen
- 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:
Pessauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com | office@schantl-ith.at

Office Graz:
Messegeländestr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

**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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätssiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und Häuserservideos

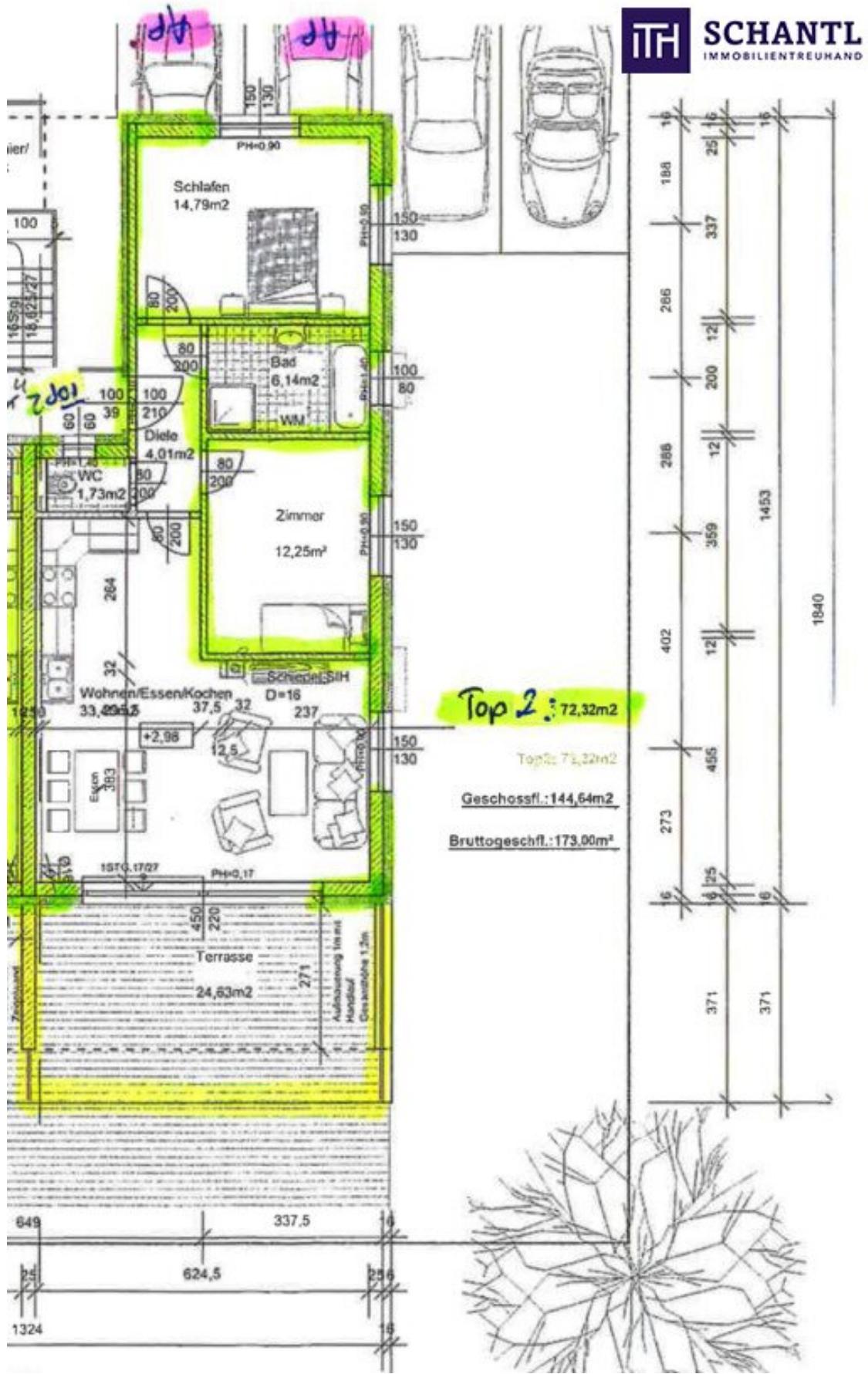
Home Staging

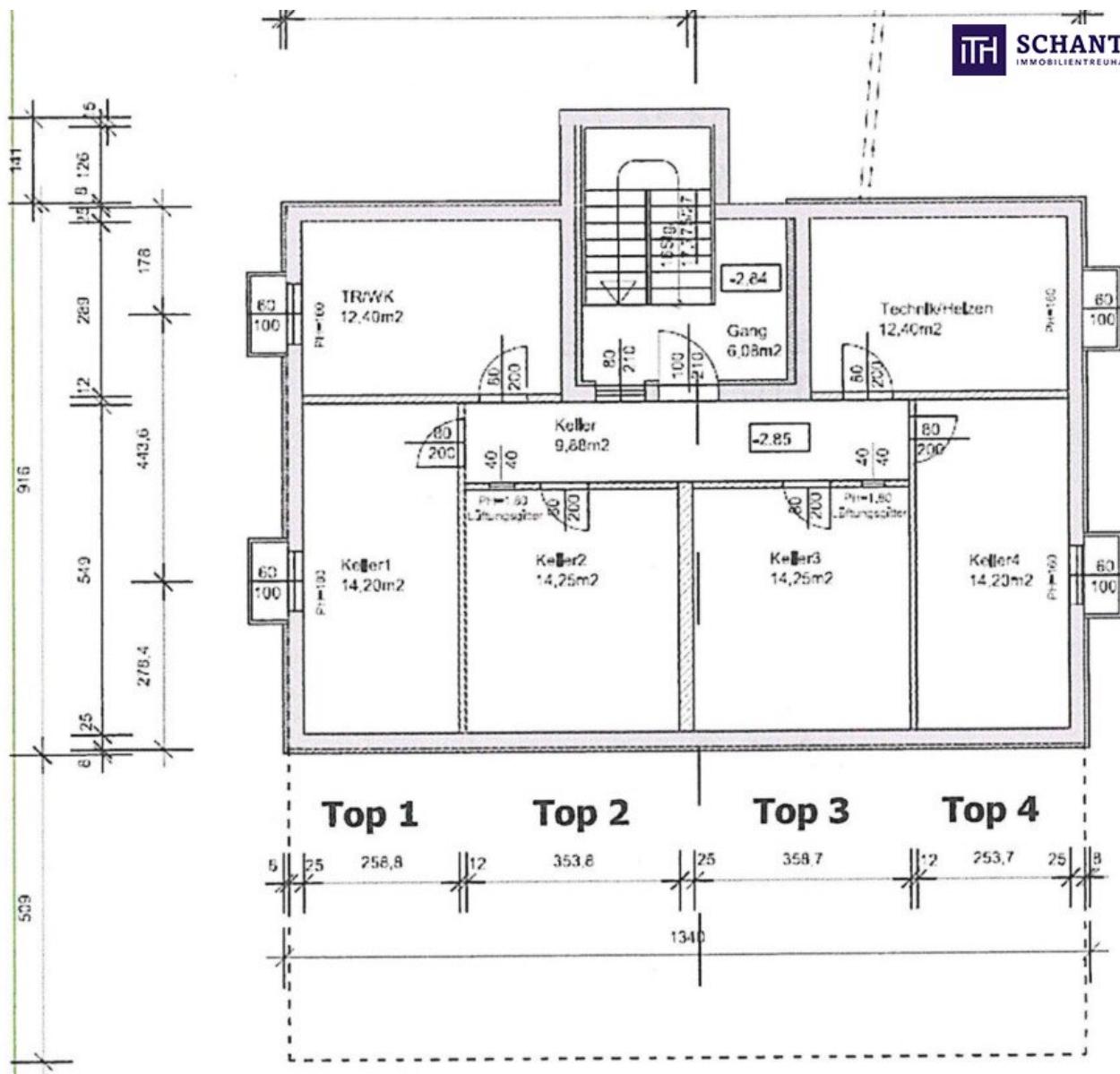
Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) **WWW.SCHANTL-ITH.AT**





**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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätssiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und Häuserservideos

Home Staging

Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [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

Objektbeschreibung

Stylish wohnen mit Weitblick – 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit Naturflair

Urbaner Lifestyle trifft grüne Ruhe – Ihr neues Zuhause mit Wow-Faktor. In einem exklusiven Wohnhaus mit nur vier Einheiten erwartet Sie diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, ein echtes Design-Highlight mit sonniger Terrasse, cleverer Raumaufteilung und herrlichem Grünblick. Mit 72 m² Wohnfläche, einer großzügigen Terrasse und zwei privaten Parkplätzen bietet diese Wohnung alles, was modernes Wohnen heute ausmacht, Komfort, Stil und Lebensqualität.

Fakten der Top 2:

- WFL von 72,32m²
- Hauptschlafzimmer mit 14,79 m²
- weiteres Schlafzimmer mit 12,25 m²
- helles Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- einladende Diele mit 4,01 m²
- KFZ-Abstellplatz Nr.07 & Nr.11
- ein großzügiges Kellerabteil mit 14,25 m² bietet praktischen Stauraum. Für Ihren Komfort sind zwei KFZ-Abstellplätze (Nr. 07 & 11) im Eigentum inkludiert
- die monatlichen Kosten belaufen sich auf ca. € 370,00 netto – inklusive Betriebs-, Heiz-

und Warmwasserkosten sowie Rücklage

- Provision 3% zuzüglich UST

[hier geht's zum 360°- Rundgang](#)

Highlights zur Wohnung Top 2:

- perfekte Raumauflteilung und großzügige Wohnfläche
- die 72,32m² dieser Wohnung sind optimal aufgeteilt, was ein besonders komfortables und großzügiges Wohnen ermöglicht, der durchdachte Grundriss sorgt für helle und gut nutzbare Räume, die eine einladende Atmosphäre schaffen
- ein Highlight der Wohnung ist die großzügige Terrasse, mit ungefähr 25 m² sie bietet genug Platz für gemütliche Abende im Freien, BBQs mit Freunden oder entspannte Stunden mit Blick ins Grüne, der ungestörte, idyllische Ausblick auf die umliegende Natur ist eine wahre Oase der Ruhe
- das Badezimmer lässt keine Wünsche offen, es ist mit einer modernen Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, was den Alltag komfortabel gestaltet und Ihnen die Möglichkeit bietet, nach einem langen Tag sowohl Entspannung als auch Funktionalität zu genießen
- die in der gesamten Wohnung installierte Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärme, besonders in den kühleren Monaten, sie verleiht dem Zuhause nicht nur ein gemütliches Wohngefühl, sondern bietet auch modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau
- zwei private Abstellplätze sind im KP inkludiert!
- ein weiterer Vorteil dieser Immobilie sind die zwei zur Wohnung gehörenden KFZ-Abstellplätze, sie bieten Ihnen und Ihren Gästen jederzeit bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustür – eine absolute Seltenheit in der heutigen Zeit
- zur Wohnung gehört außerdem ein außergewöhnlich großes Kellerabteil, extra viel Stauraum - mit 14,25m², hier finden Sie ausreichend Platz für Fahrräder, saisonale Gegenstände oder Hobbyzubehör, dieser großzügige Stauraum sorgt dafür, dass Ihr Wohnraum frei und offen bleibt, während Sie dennoch alles griffbereit haben

- die Lage der Wohnung kombiniert das Beste aus Stadt und Land, Sie wohnen ruhig und im Grünen, sind aber in wenigen Minuten in Graz oder beim beliebten Shoppingcenter Seiersberg, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind alle in unmittelbarer Nähe und schnell erreichbar.
- die moderne Bauweise und die energieeffiziente Ausstattung machen die Wohnung nicht nur kostensparend, sondern auch zukunftssicher, niedrige Betriebskosten und ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen sind hier garantiert
- ideal für Paare, kleine Familien, oder als Investment
- diese Wohnung ist perfekt für Paare oder kleine Familien, die modernen Komfort schätzen und das Leben im Grünen suchen, aber auch für Investoren, die in eine gefragte Lage investieren möchten, die Kombination aus großzügiger Terrasse, moderner Ausstattung und hervorragender Anbindung an Graz macht diese Wohnung zu einem attraktiven Gesamtpaket

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder 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 in Kooperation mit 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 <1.000m
Apotheke <2.750m
Klinik <8.750m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.750m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Polizei <1.250m
Post <3.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <5.250m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap