

Jetzt Eigentum sichern: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Westsonne!



Objektnummer: 291693

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,39 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	257.720,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto inklusive der Küche und dem Motorrad-Abstellplatz!!!

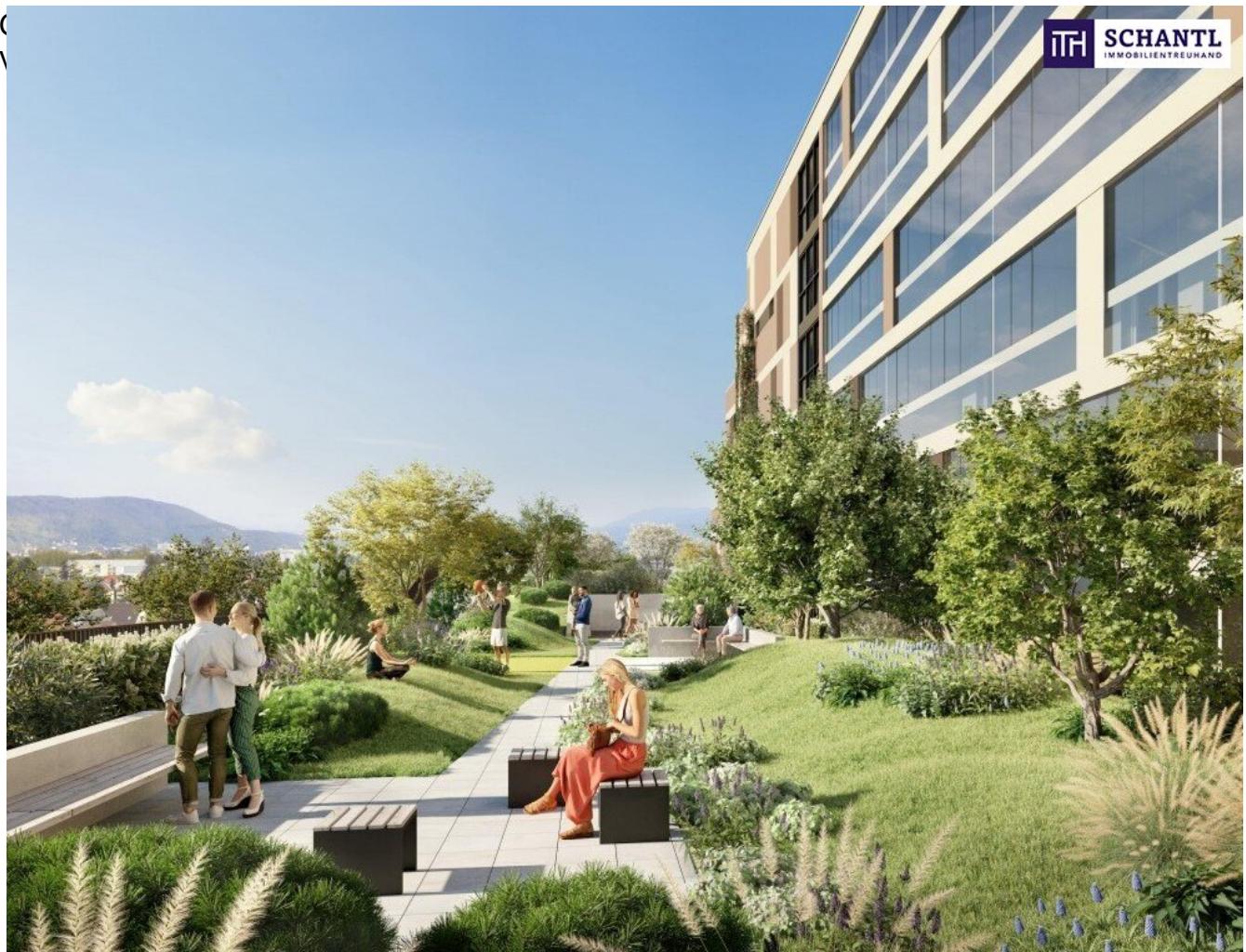
Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 5725475



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND







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

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbilanz
Qualitätssiegel
Top Fotos

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 | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU Smart investieren, Zukunft gestalten.

VERSICHERUNGEN Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

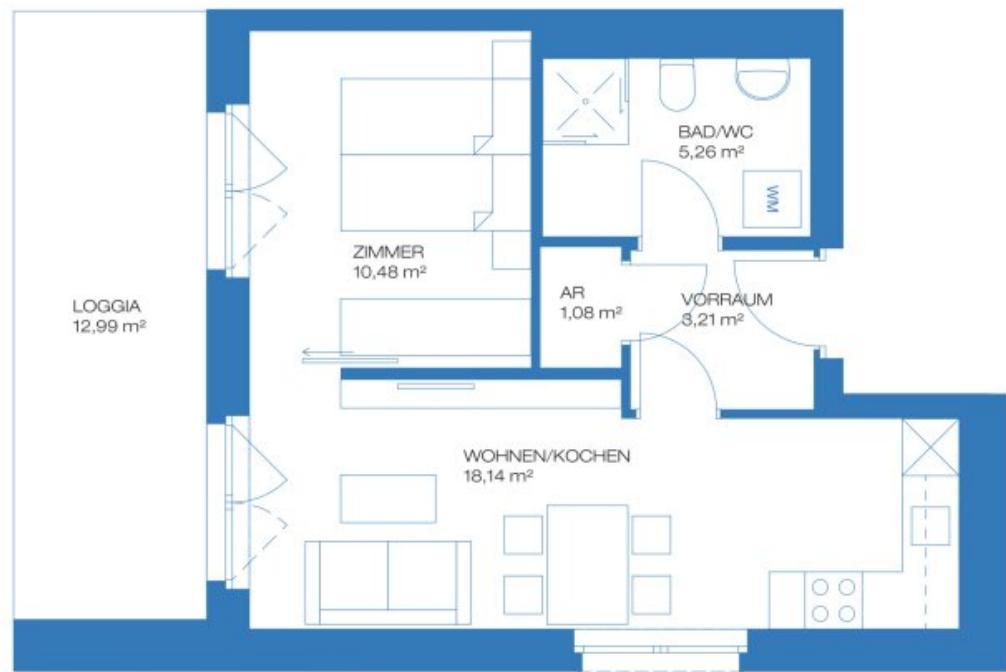
FINANZIERUNG Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl.
Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrnmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

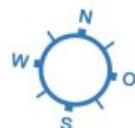
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- & Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

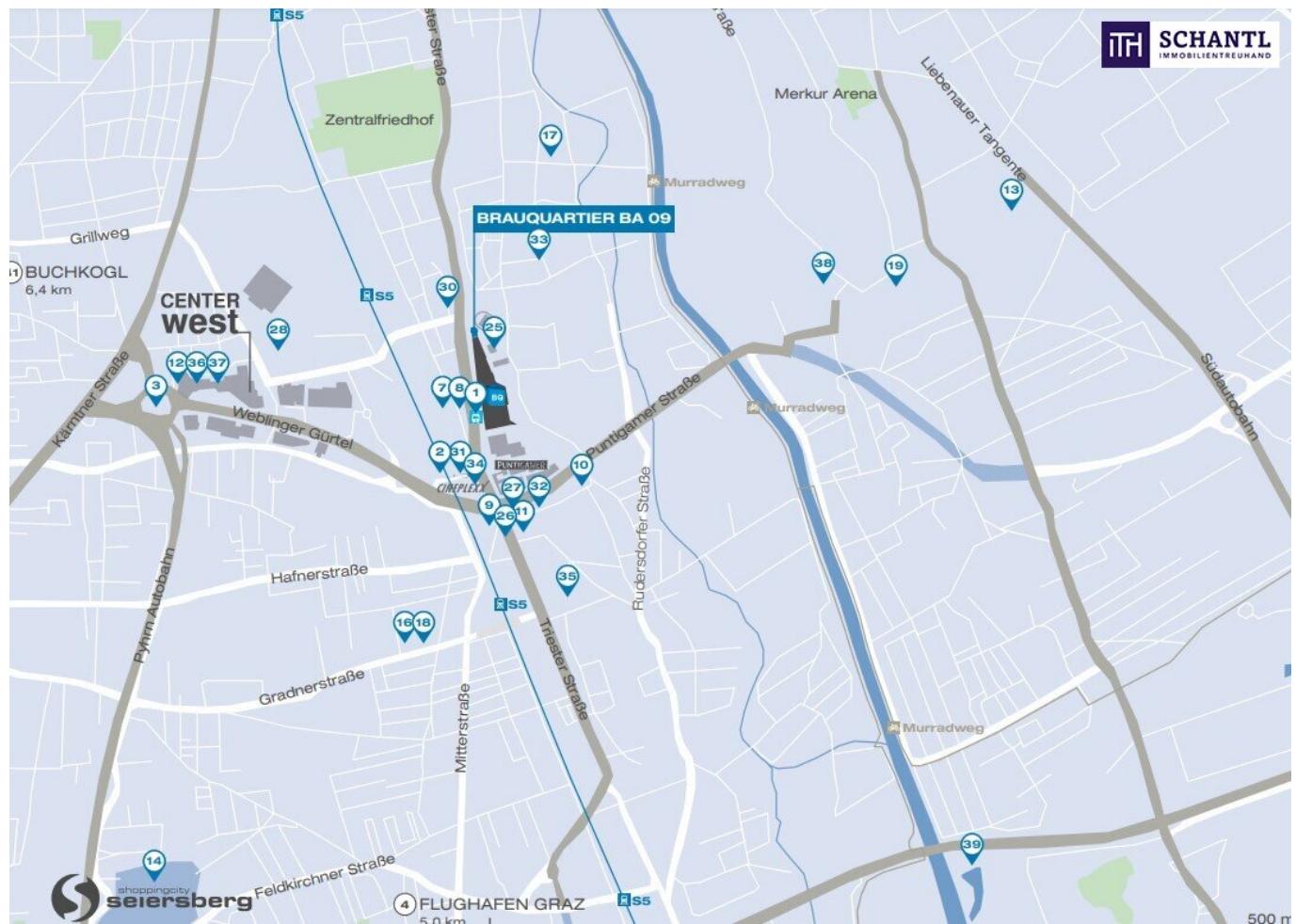
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote
(min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien
(Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

TOP 53, TYP B5
GESAMTFLÄCHE 38,17 m²
AUSSENBEREICHE
Loggia 12,99 m²



TOP 53 | 4. OBERGESCHOSS
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ







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

Jetzt Eigentum sichern: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Westsonne!

Moderne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Ihr neues Zuhause wartet!

Diese charmante Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einer idealen Wohnfläche von 38,17m², perfekt für Singles oder Paare. Genießen Sie die Abendsonne dank West-Ausrichtung und einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit integrierter, moderner Küche – ideal für Hobbyköche. Das geräumige Schlafzimmer und das hochwertige Badezimmer mit Dusche sorgen für Komfort und Entspannung. Besonderes Highlights, die 12,99m² große Loggia lädt zu erholsamen Stunden ein. Zusätzlich profitieren Sie von einem praktischen Kellerabteil, effizienter Nahwärme-Heizung und niedrigen Betriebskosten.

Highlights der Top 53:

- die Wohnfläche ideal für Singles und Paare
- Abendsonne, W-Ausrichtung
- sehr attraktiver Preis, ideal auch für eine Weitervermietung mit 2,65% Rendite geeignet
- schöner, lichtdurchfluteter Wohnbereich, sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Entspannen ein
- moderne Küche, die keine Wünsche offen lässt, ideal für Hobbyköche
- das Schlafzimmer ist geräumig und hier finden Sie Erholung nach einem langen Tag
- das Badezimmer ist ausgestattet mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen und einer praktischen Dusche
- die Loggia ist ein Ruheort angenehme Stunden nach einem harten Arbeitstag

- der geräumige Abstellraum bietet praktischer Stauraum für all Ihre Utensilien
- effiziente Nahwärme-Heizung, niedrige Betriebskosten und nachhaltige Energieversorgung
- bezugsfertig nach Fertigstellung 2026, hochwertige Bauweise in einem modernen Neubauprojekt
- top Preis-Leistungs-Verhältnis, Kaufpreis inkl. Küche und Abstellplatz, ideal für Eigenbedarf oder Investment
- geringe Betriebskosten, Sie profitieren von niedrigen monatlichen Betriebskosten

Fakten zur Top 53:

- WFL 38,17m²
- KP der Wohnung brutto € 257.720,00 inklusive der Küche und dem Motorrad-Abstellplatz!
- KP der Wohnung netto € 222.000,00 inklusive der Küche und dem Motorrad-Abstellplatz!
- eine Küche um brutto € 5.000,00 ist im KP inkludiert!
- die Top 53 befindet sich im 4.OG
- 2 Zimmer
- Loggia 12,99m²

- Kellerabteil mit 3,66m²
- Wohnen/Essen/Kochen 18,14m²
- Schlafzimmer 10,48m²
- Vorraum 3,21m²
- AR 1,08m²
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss 5,26m²
- 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