

**Ihr neues Zuhause in perfekter Lage – 35,86 m²
Wohnfläche mit überdachtem Balkon, jetzt mit
Preisreduktion! Gleich anfragen und Termin fixieren!**



Objektnummer: 291845

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,86 m ²
Nutzfläche:	40,10 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,31 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	150.363,13 €
Betriebskosten:	85,01 €
Heizkosten:	23,00 €
USt.:	13,10 €

Infos zu Preis:

TG-Abstellplatz um € 24.400,-- verfügbar

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







**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

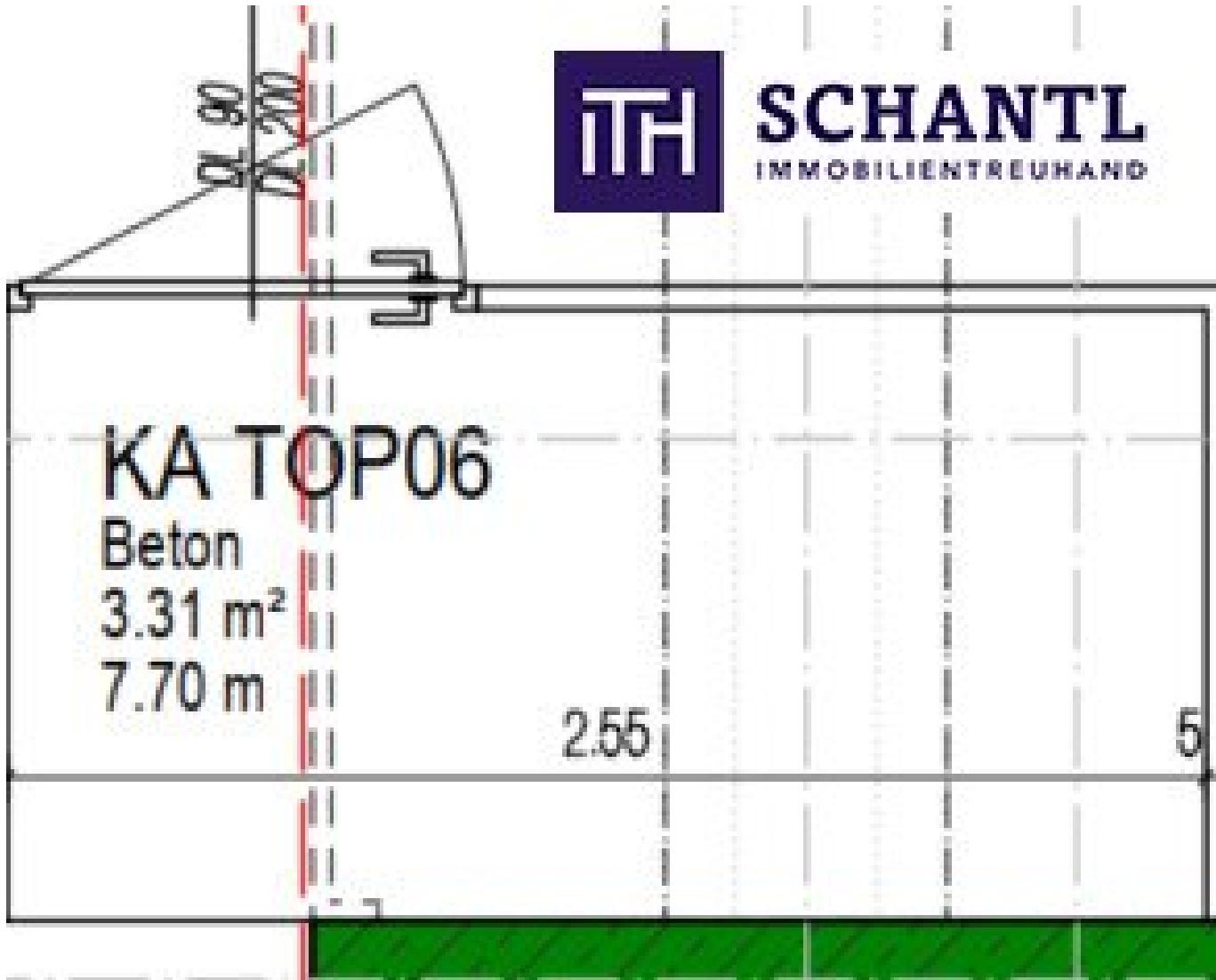
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
M: office@schantl-ith.at

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

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

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

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in perfekter Lage – 35,86 m² Wohnfläche mit überdachtem Balkon, jetzt mit Preisreduktion! Gleich anfragen und Termin fixieren!

Willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie – eine moderne Kleinwohnung, die durch ihre durchdachte Aufteilung und hochwertige Ausstattung besticht. Mit einer Wohnfläche von 35,86 m² bietet dieses Zuhause den idealen Raum für urbanes Wohnen und Wohlfühlen. Die Nähe zur FH Joanneum macht diese Wohnung besonders attraktiv für Studierende und Berufstätige.

[Hier geht's zum 360°-Rundgang](#)

Facts:

- **Wohnfläche:** 35,86 m² mit clever genutztem Raumkonzept
- **Freifläche:** 8,48 m² überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
- **Lage:** Attraktive Wohngegend in unmittelbarer Nähe zur FH Joanneum
- **Preis:** Jetzt reduziert – € 150.363,13 (optional: Tiefgaragenplatz für € 24.400,--)

Räumliche Aufteilung:

- **Diele (3,91 m²):** Einladender Eingangsbereich mit praktischer Gestaltung
- **Badezimmer (4,23 m²):** Stilvolles Bad mit Dusche, WC & Waschmaschinenanschluss
- **Wohn-Koch-Essbereich mit separierbarem Schlafbereich (27,72 m²):** Offene Raumgestaltung mit flexibler Nutzungsmöglichkeit

- **Balkon (8,48 m²):** Überdachter Freisitz mit Blick ins Grüne – perfekt zum Entspannen
- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung

Highlights:

- **Sofort bezugsbereit:** Kein Warten – direkt einziehen und wohlfühlen
- **Preisreduktion:** Jetzt günstiger erhältlich
- **Überdachter Balkon:** Perfekter Rückzugsort im Freien
- **Helle Räume:** Großflächige Fenster für eine angenehme Wohnatmosphäre
- **Hochwertige Ausstattung:** Stilvolle Materialien & modernes Design
- **Flexible Raumgestaltung:** Separierbarer Schlafbereich für mehr Wohnkomfort
- **Top-Lage:** Perfekte Anbindung & unmittelbare Nähe zur FH Joanneum
- **Tiefgaragenplatz optional:** Sicheres und bequemes Parken möglich
- **Ruhige, grüne Umgebung:** Perfekte Balance zwischen Stadtleben & Entspannung

Diese moderne Kleinwohnung kombiniert urbanes Wohnen mit Gemütlichkeit und bester Infrastruktur. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 Verfügburgberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap