

**Ihr neues Zuhause in perfekter Lage – 37,17 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche mit überdachtem Balkon & jetzt mit  
Preisreduktion! Gleich anfragen!**



**Objektnummer: 291844**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 37,17 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 43,31 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,31 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 155.856,04 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

TG-Abstellplatz um € 24.400,-- verfügbar

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**





**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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

Garantie

FOLGEN SIE UNS AUF

**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

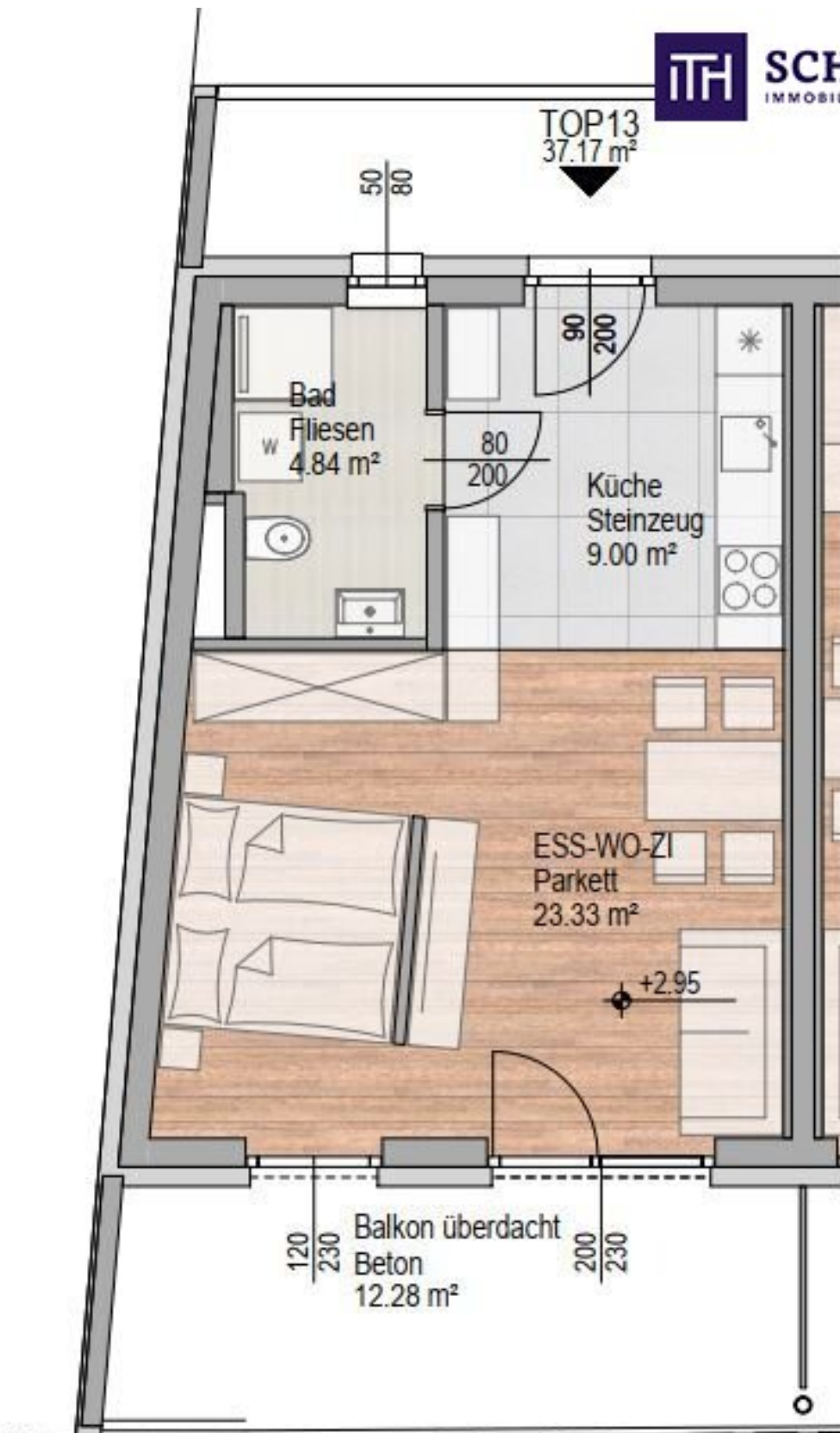






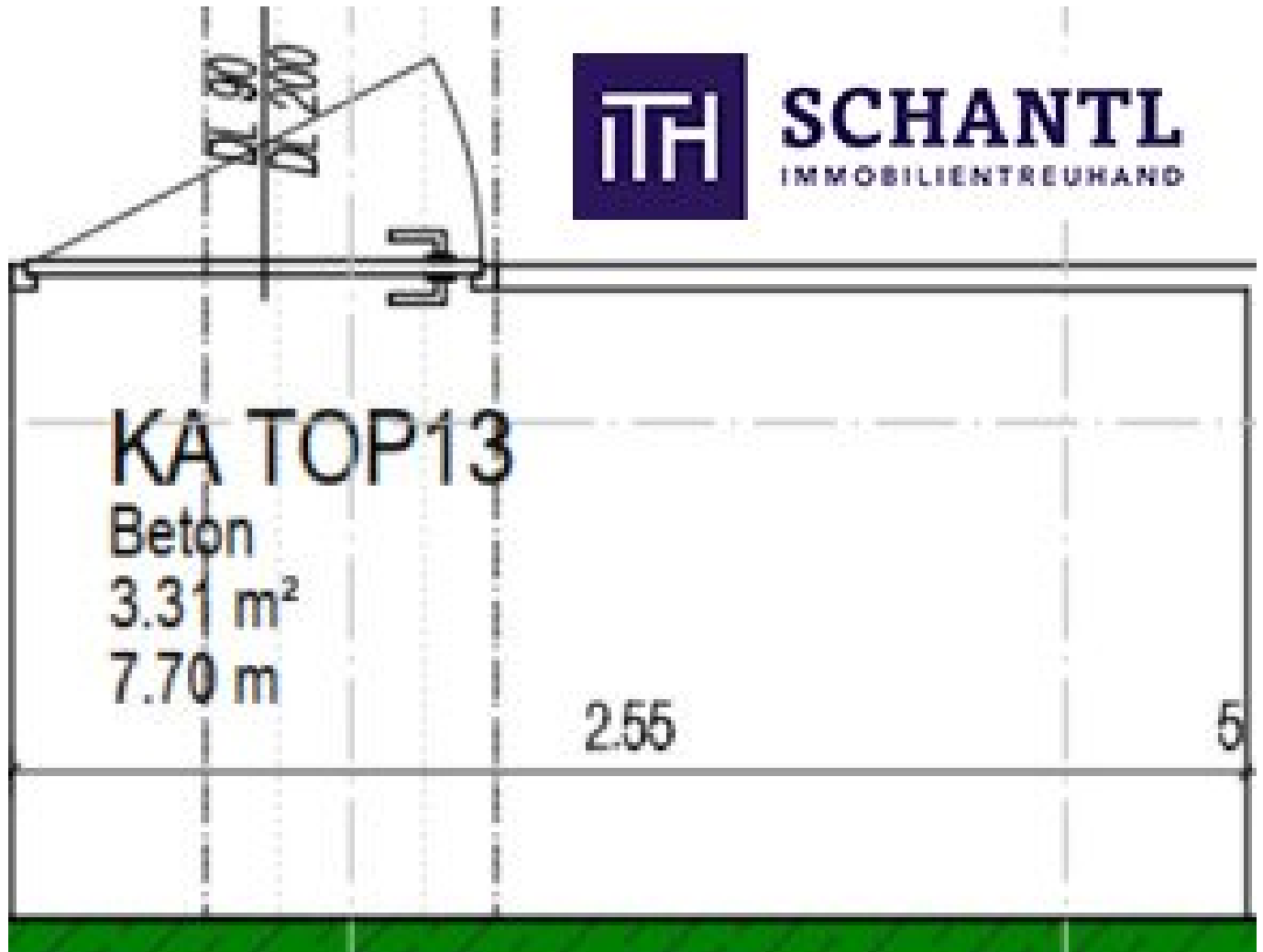
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 13  
37.17 m<sup>2</sup>





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND





**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREHAND

# 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



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



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

## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause in perfekter Lage – 37,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit überdachtem Balkon & jetzt mit Preisreduktion! Gleich anfragen!

Willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie – eine moderne Kleinwohnung, die durch ihre durchdachte Aufteilung und hochwertige Ausstattung besticht. Mit einer Wohnfläche von 37,17 m<sup>2</sup> 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:** 37,17 m<sup>2</sup> mit clever genutztem Raumkonzept
- **Freifläche:** 12,28 m<sup>2</sup> überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
- **Lage:** Attraktive Wohngegend in unmittelbarer Nähe zur FH Joanneum
- **Preis:** Jetzt reduziert – € 155.856,04 (optional: Tiefgaragenplatz für € 24.400,--)

#### Räumliche Aufteilung:

- **Diele/Küche (9 m<sup>2</sup>):** Einladender Eingangsbereich mit funktionaler Küchenzeile
- **Badezimmer (4,84 m<sup>2</sup>):** Elegantes Bad mit Dusche, WC & Waschmaschinenanschluss
- **Wohn-Essbereich mit integriertem Schlafzimmer (23,33 m<sup>2</sup>):** Offene

Raumgestaltung mit separierbarem Schlafbereich für mehr Privatsphäre

- **Balkon (12,28 m²):** Überdachter Freisitz mit Blick ins Grüne – direkt vom Wohn- & Schlafbereich zugänglich
- **Kellerabteil (3,31 m²):** Zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung

## Highlights:

- **Sofort bezugsbereit:** Kein Warten – direkt einziehen und wohlfühlen
- **Preisreduktion:** Jetzt günstiger erhältlich
- **Großer Balkon:** Überdacht und von zwei Seiten begehbar
- **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](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.

### **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