

**AKTIONSPREIS! NEUBAU IM HERZ-JESU-VIERTEL:  
Wunderschöne 2-Zimmer-Stadtwohnung in Graz-St.  
Leonhard - PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 293657**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8010 Graz            |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 32,40 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 215.650,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolaus Kronabitter**

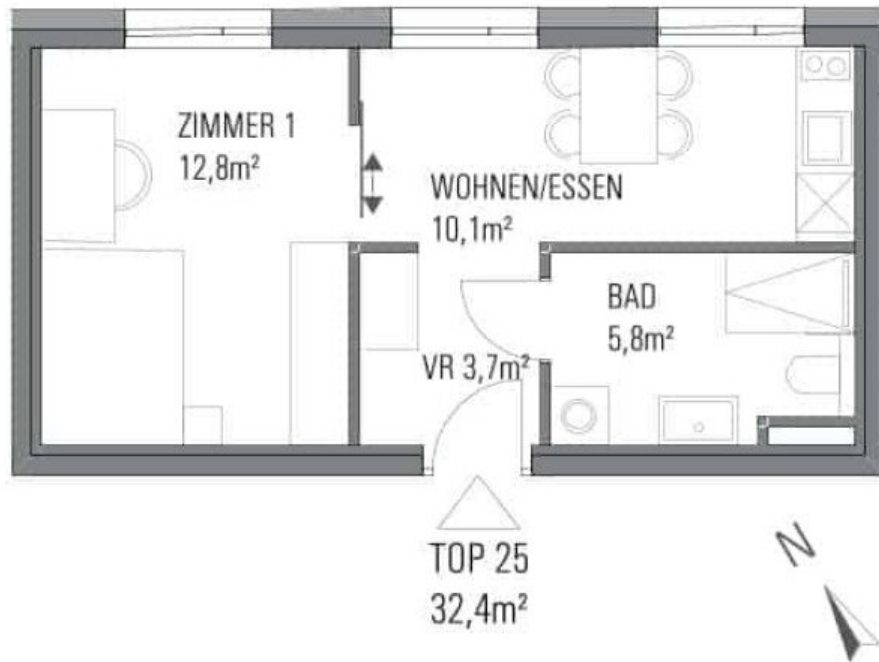
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

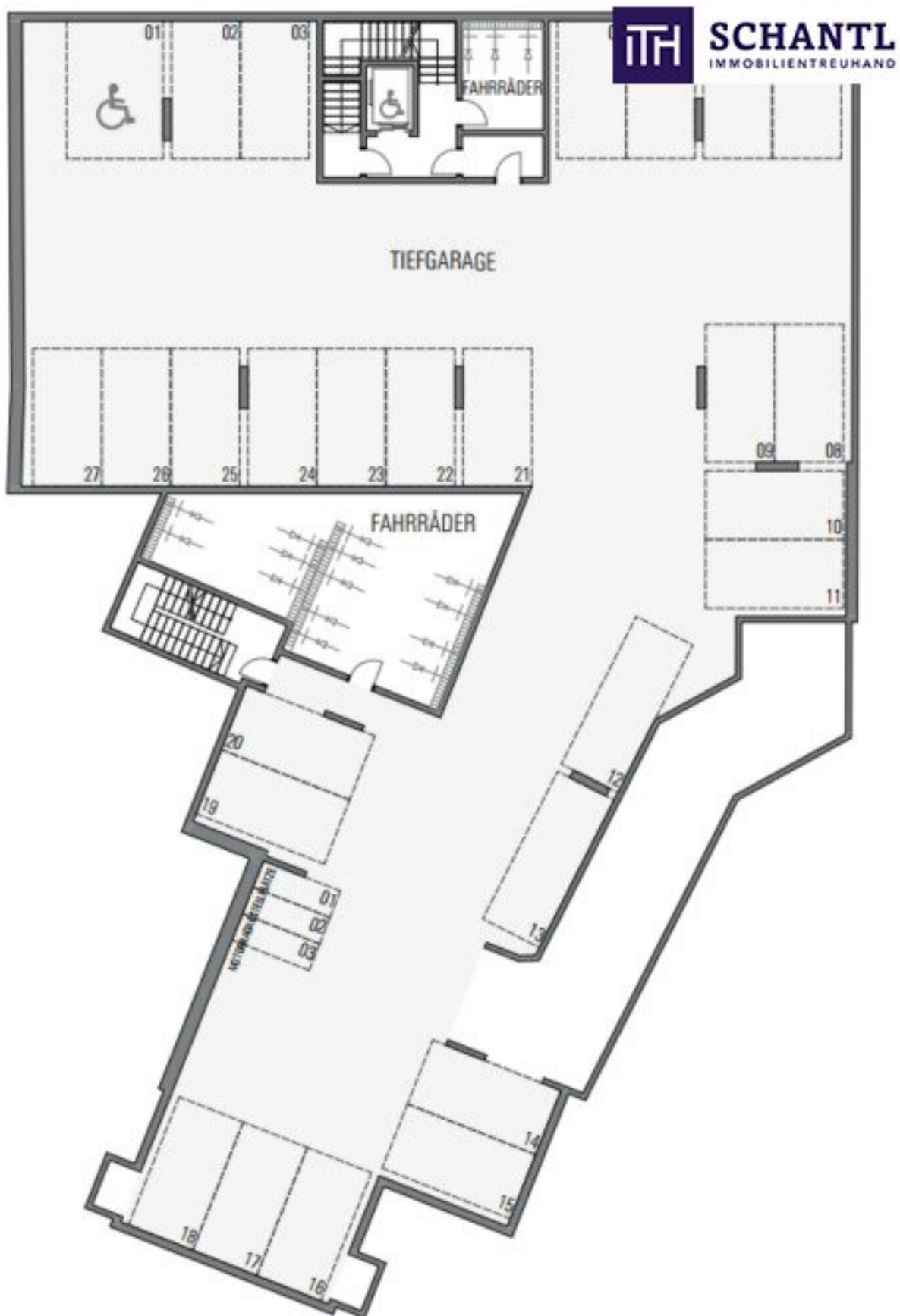
T +436645411047  
H +43 664 2540410

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













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

### **AKTIONSPREIS! NEUBAU IM HERZ-JESU-VIERTEL: Wunderschöne 2-Zimmer-Stadtwohnung in Graz-St. Leonhard - PROVISIONSFREI!**

Im attraktiven Neubauprojekt mit **36 Eigentumswohnungen** und einer **Gewerbefläche** entsteht modernes Wohnen mit urbanem Flair. Die Kombination aus **hochwertiger Bauweise**, **durchdachten Grundrissen** und einer **begehrten Innenstadtlage** macht dieses Projekt zu einer Top-Adresse für Eigennutzer wie Anleger.

Das Gebäude bietet Ihnen eine **Tiefgarage für bequemes Parken**, **praktische Kellerabteile** sowie einen **begrünten Innenhof** als Rückzugsort mitten in der Stadt.

### **Fakten im Überblick**

- 2-Zimmer-Wohnung mit 32,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3. Obergeschoss mit Lift
- Perfekt geeignet für Singles, Studierende oder Anleger
- Hochwertiger Neubau mit moderner Architektur
- Optimale Nutzung jeder Quadratmeterfläche

### **Raumaufteilung**

- Vorraum: 3,7 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: 5,8 m<sup>2</sup>

- Wohnen/Essen: 10,1 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 12,8 m<sup>2</sup>

## Highlights dieser Immobilie

- Kompakter Grundriss – ideal für urbanes Wohnen
- Praktische Raumaufteilung ohne Flächenverlust
- Helle Räume mit moderner Ausstattung
- Wohn-/Essbereich mit harmonischem Schnitt
- Separates Schlafzimmer mit 12,8 m<sup>2</sup>
- Bad/WC großzügig gestaltet mit fast 6 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsanbindung nur 70 m entfernt
- Nähe zur TU Graz, Kaiser-Josef-Platz und Oper
- Nahversorger, Cafés und Restaurants in Gehweite
- Perfekt auch als Anlegerwohnung geeignet

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt im beliebten Bezirk **Graz-St. Leonhard**, einer Top-Adresse für Stadtliebhaber. In direkter Umgebung befinden sich die **Technische Universität Graz**, der

**Kaiser-Josef-Platz** mit Bauernmarkt sowie die **Grazer Oper**.

Durch die hervorragende **öffentliche Anbindung** – Bus- und Straßenbahnhaltestelle nur rund 70 Meter entfernt – erreichen Sie die Grazer Innenstadt in wenigen Minuten. **Nahversorger, Gastronomie, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen** befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

Hier wohnen Sie kompakt, modern und mitten in einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

Sämtliche Visualisierungen sind als Symbolbilder zu verstehen und können abweichen.

## **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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap