

**Moderne Garconniere mit Balkon – Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 294647**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	29,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	182.320,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP ist brutto inklusive der Küche!!!

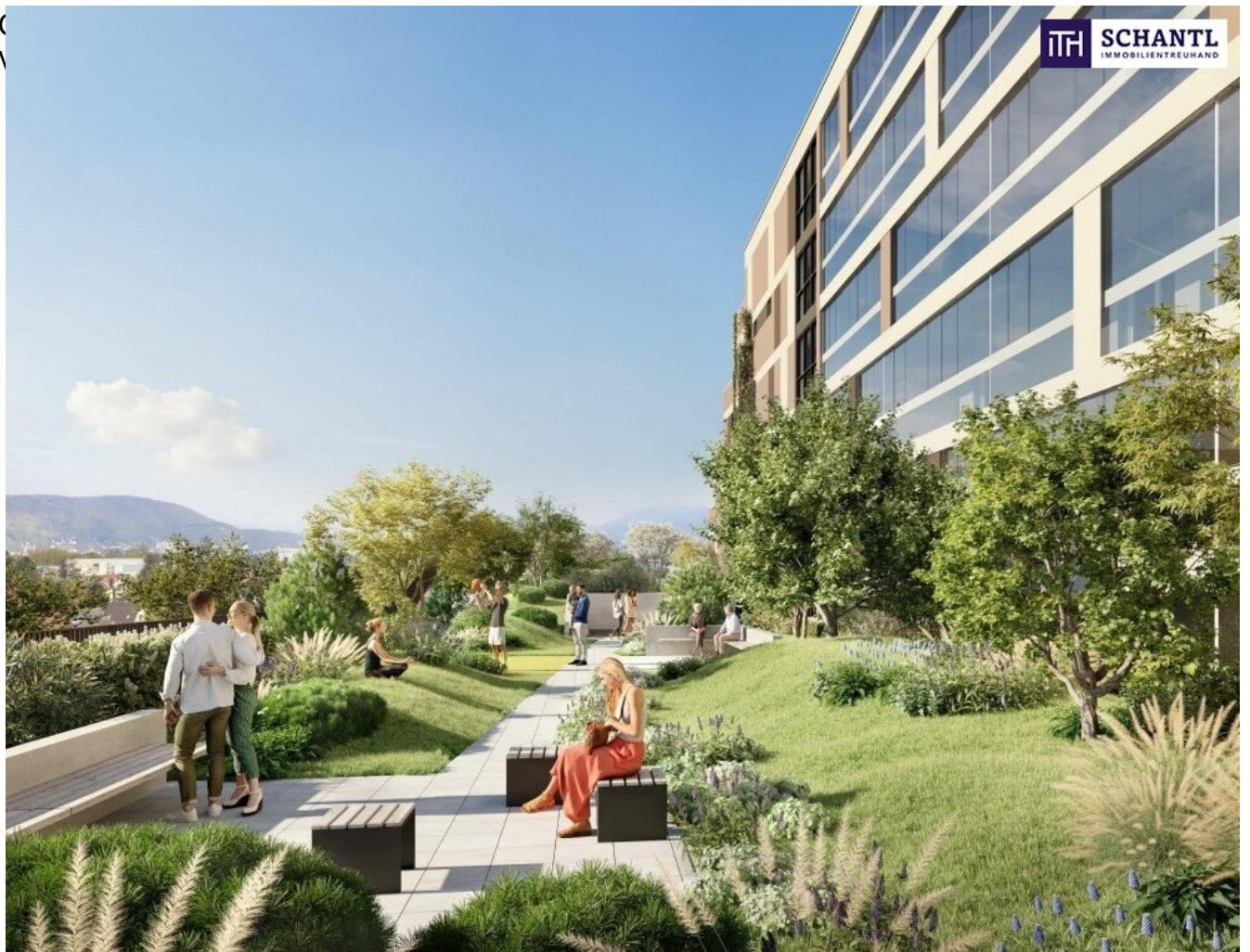
## Ihr Ansprechpartner



### **Ursula Seiwald**

Schantl 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 m <sup>2</sup> bis 76,95 m <sup>2</sup>
Balkon:	bis zu 21,67 m <sup>2</sup>
Loggia:	bis zu 13,19 m <sup>2</sup>
Terrasse:	bis zu 26,22 m <sup>2</sup>
Keller:	bis zu 3,73 m <sup>2</sup>
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  
Top Fotos  
Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF    [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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.

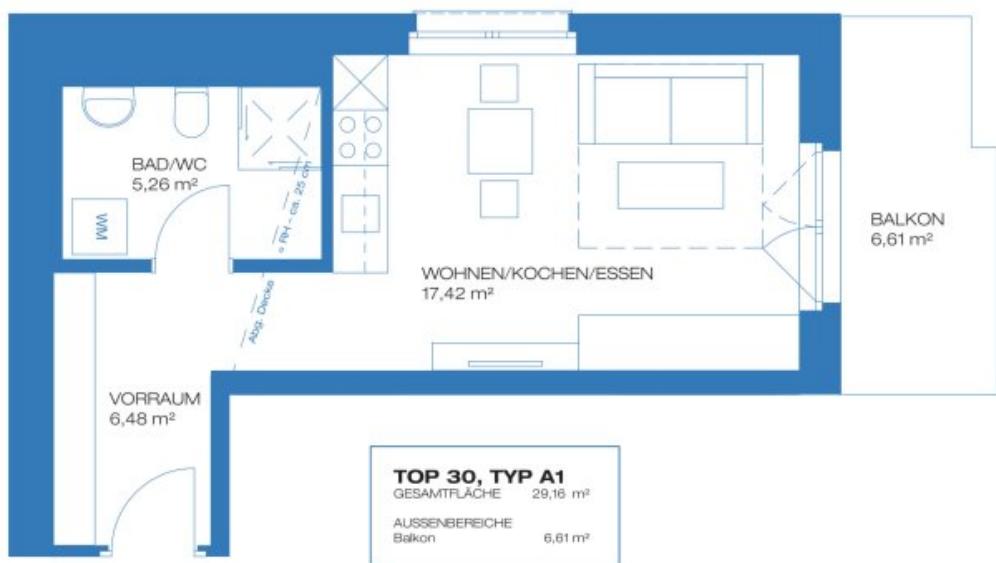
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

#### **FINANZIERUNG** Ihre Pläne, unsere Lösungen.

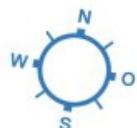
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

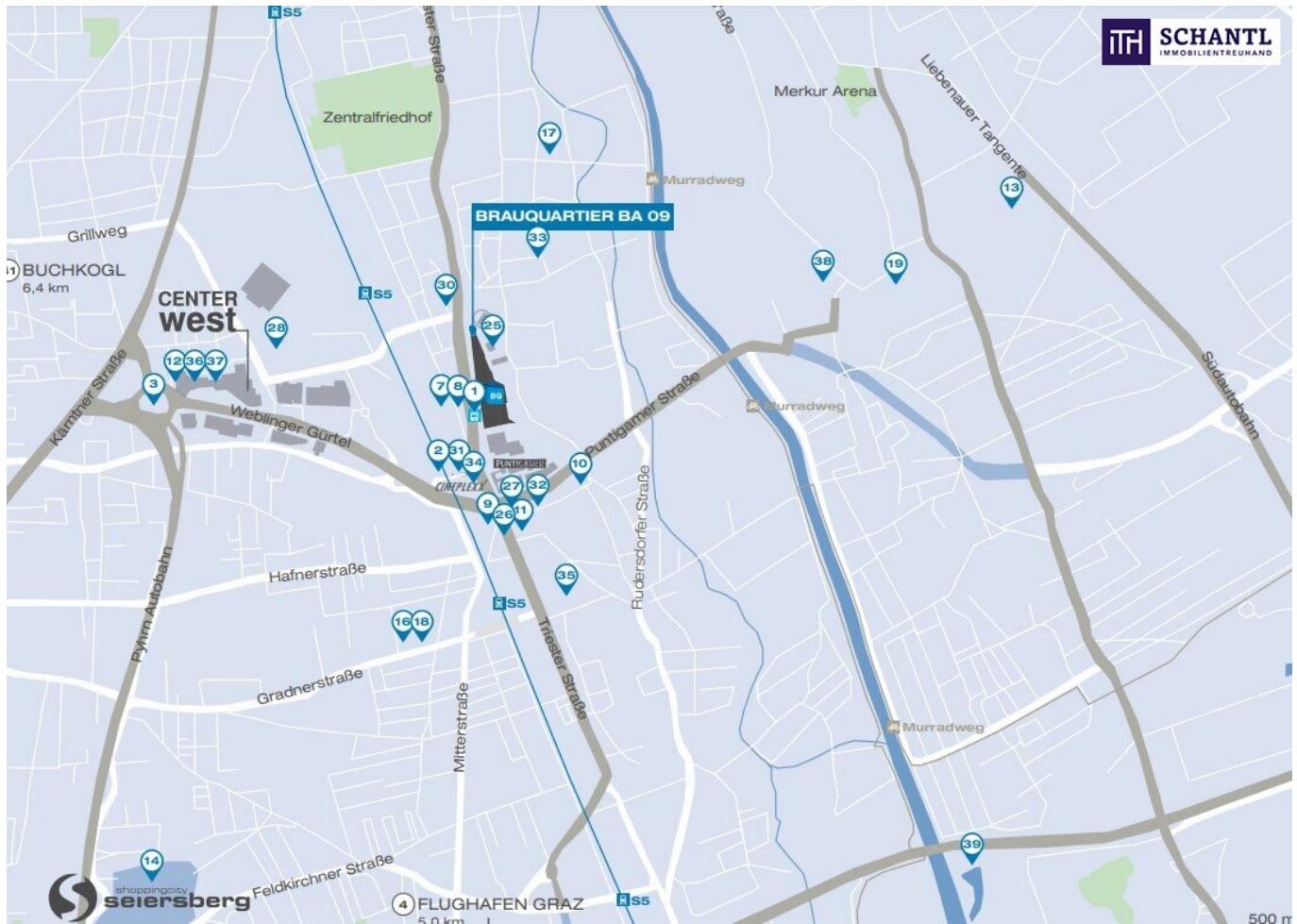
Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

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



**TOP 30 | 1. OBERGESCHOSS**  
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





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

### Moderne Garconniere mit Balkon – Jetzt zugreifen!

Diese stilvolle 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf 29,16 m<sup>2</sup> alles, was Sie für komfortables Wohnen brauchen. Perfekt für Singles oder Anleger! Genießen Sie den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit integrierter Küche und entspannen Sie auf dem großzügigen Balkon mit West-Ausrichtung. Hochwertige Ausstattung, effiziente Heiztechnik und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis machen diese Immobilie zu einer echten Gelegenheit.

### Highlights der Top 30:

- **Ideale Wohnfläche**, 29,16 m<sup>2</sup>, perfekt für Singles oder als Investment
- **kleiner Balkon**, 6,61 m<sup>2</sup> für entspannte Stunden in der Abendsonne
- **lichtdurchfluteter Wohnbereich**, sorgt für ein angenehmes Raumgefühl
- **moderne Küche inklusive**, ideal für Hobbyköche, bereits im Kaufpreis enthalten
- **hochwertiges Badezimmer**, mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- **praktisches Kellerabteil** mit 3,55 m<sup>2</sup> für zusätzlichen Stauraum
- **effiziente Nahwärme-Heizung**, niedrige Betriebskosten und nachhaltige Energieversorgung
- **attraktiver Kaufpreis**. inkl. Küche, ideal für Eigennutzer oder Anleger

- **top Rendite-Potenzial, mit** ca. 2,58 % für Weitervermietung
- **bezugsfertig 2026**, hochwertige Bauweise in einem modernen Neubauprojekt

## Fakten zur Top 30:

- WFL 29,16 m<sup>2</sup>
- KP der Wohnung brutto € 182.320,00 inklusive der Küche!
- KP der Wohnung netto € 157.000,00 inklusive der Küche!
- kein Abstellplatz vorhanden!
- eine Küche um brutto € 5.000,00 ist im KP inkludiert!
- die Top 30 befindet sich im 1.OG
- 1 Zimmer
- Balkon 6,61m<sup>2</sup>
- Kellerabteil mit 3,55m<sup>2</sup>
- Wohnen/Schlafen/Essen/Kochen 17,42m<sup>2</sup>
- Vorräum 6,48m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss 5,26m<sup>2</sup>

- 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](http://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