

**Top geschnittene, moderne Wohnung mit eigenem  
Abstellplatz und Küche – Ihr neues Zuhause wartet bereits  
auf Sie!**



**Objektnummer: 294646**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand 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>                   | 53,33 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 1,68 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>                    | 287.880,00 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

KP ist brutto!

## Ihr Ansprechpartner

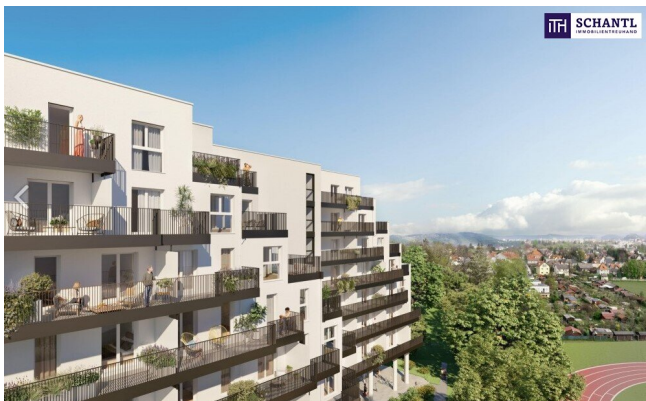


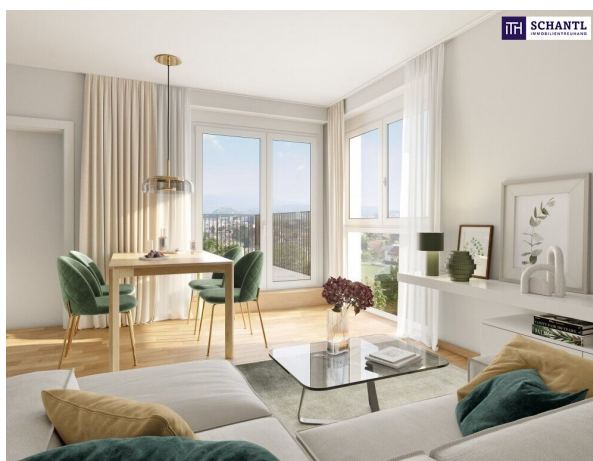
**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 5725475











**BQP - Bauabschnitt 9, 8055** **ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Allgemeine Infos**

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| <b>Tops:</b>           | 40 Einheiten verfügbar    |
| <b>Größen:</b>         | von 29.16 m² bis 76.95 m² |
| <b>Balkon:</b>         | bis zu 21.67 m²           |
| <b>Loggia:</b>         | bis zu 13.19 m²           |
| <b>Terrasse:</b>       | bis zu 26.22 m²           |
| <b>Keller:</b>         | bis zu 3.73 m²            |
| <b>Baustart:</b>       | 01.02.2024                |
| <b>Fertigstellung:</b> | 30.06.2026                |

**Projektbilder (4)**

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**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

**Leistungen im Überblick:**

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel

**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](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.



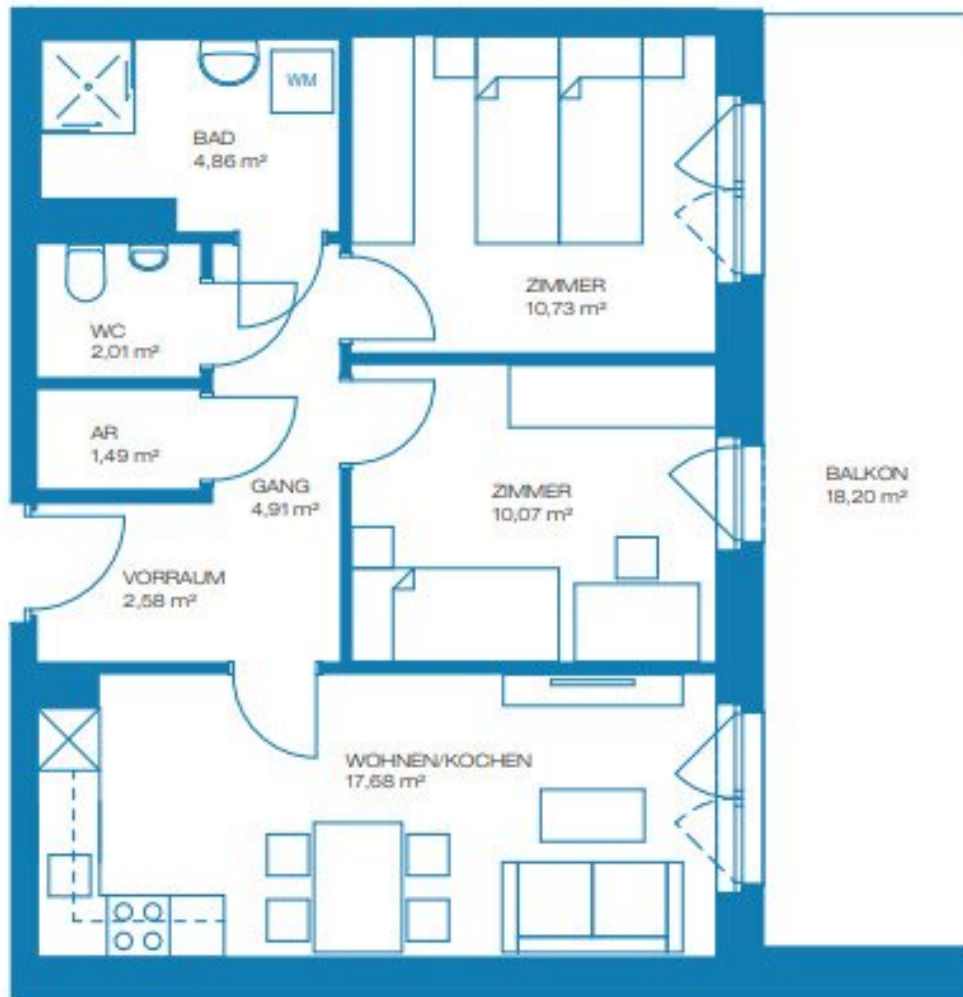
#### FINANZIERUNG

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](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)



**TOP 08, TYP C1**

GESAMTFLÄCHE 54,33 m<sup>2</sup>

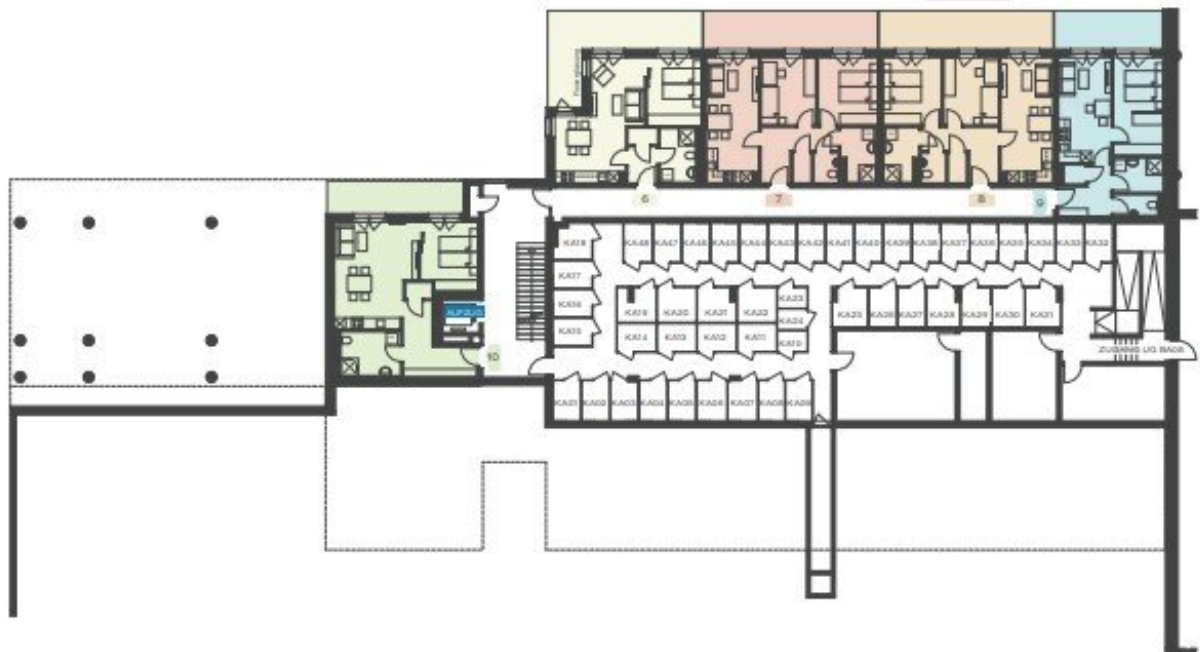
AUSSENSPREICHE  
Balkon 18,20 m<sup>2</sup>

**TOP 08 | 1. UNTERGESCHOSS**  
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

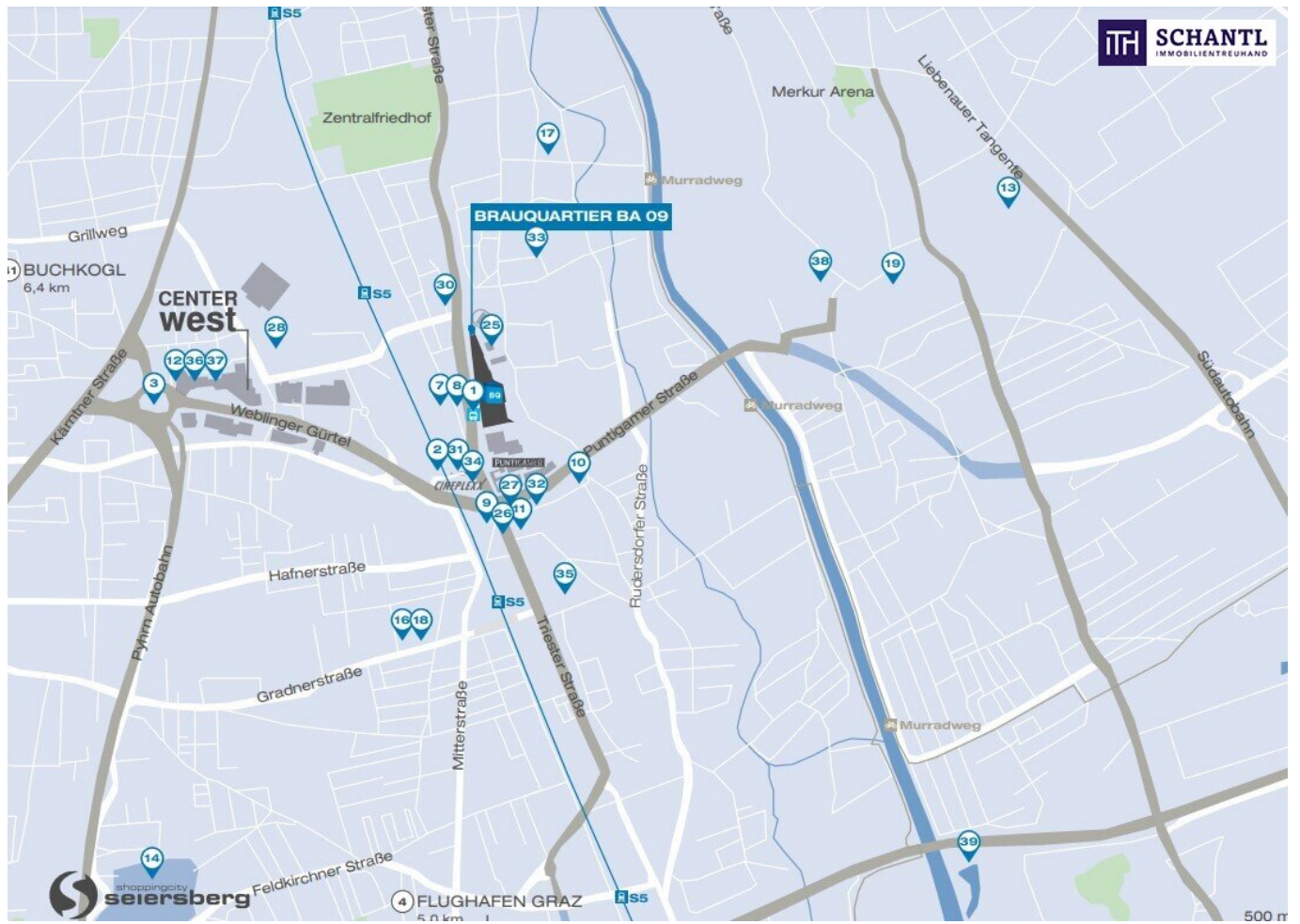


## 1. UNTERGESCHOSS

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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und  
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

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

### **Top geschnittene, moderne Wohnung mit eigenem Abstellplatz und Küche – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!**

#### **Überblick:**

- Wohnfläche: 54,33 m<sup>2</sup> – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.
- Abstellplatz: Ein eigener PKW-Abstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.
- Preis: Sehr attraktiv – ideal für Käufer, die eine hochwertige Immobilie zu einem fairen Preis suchen.

#### **Ausstattung:**

- Geräumiges Wohnzimmer: Der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Entspannen ein.
- Moderne Küche: Die separate, voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen – ideal für Hobbyköche!
- Schlafzimmer: Großzügig und ruhig – hier finden Sie Erholung nach einem langen Tag.
- Badezimmer: Mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen und einer praktischen Dusche.
- Balkon/Terrasse: Je nach Wohnungslayout – genießen Sie frische Luft und eine angenehme Aussicht.
- Abstellraum: Praktischer Stauraum für all Ihre Utensilien.

### **Fakten zur Top 8:**

- WFL 54,33m<sup>2</sup>
- KP der Wohnung brutto € 287.880,00
- KP der Wohnung netto € 248.000,00
- ein Abstellplatz im Freien überdacht ist im KP inkludiert!
- eine Küche ist im KP inkludiert!
- die Top 8 befindet sich im UG 1
- 3 Zimmer
- Balkon 18,20m<sup>2</sup>
- Kellerabteil 1,68m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen/Kochen 17,88m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 10,07m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 10,73m<sup>2</sup>
- Vorraum 2,58m<sup>2</sup>



- AR 1,49m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und Dusche 4,86m<sup>2</sup>
- WC 2,01m<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

### **Highlights dieser Top 8 Wohnung:**

- moderner, durchdachter Grundriss auf 54,33 m<sup>2</sup>, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien
- eigener überdachter Abstellplatz, Komfort und Sicherheit direkt vor der Wohnung
- inklusive voll ausgestatteter Küche, sofort einziehen und genießen
- großer, sonniger Balkon mit 18,2 m<sup>2</sup>, perfekte Erweiterung des Wohnbereichs für frische Luft und Entspannung
- 3 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung, Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmer und praktischer Abstellraum
- hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, modern, funktional und pflegeleicht
- Kellerabteil zur zusätzlichen Lagerung, extra Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände

- 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

### **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