

**Moderne, helle Wohnung mit Küche – Worauf noch warten  
sichern Sie sich Ihr Eigenheim!!!**



**Objektnummer: 295731**

**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>                   | 35,39 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,73 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,74                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 241.480,00 €                            |
| <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







**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:**

- 3D Grundrisse
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel
- QUALITÄTSSIEGEL

**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

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- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

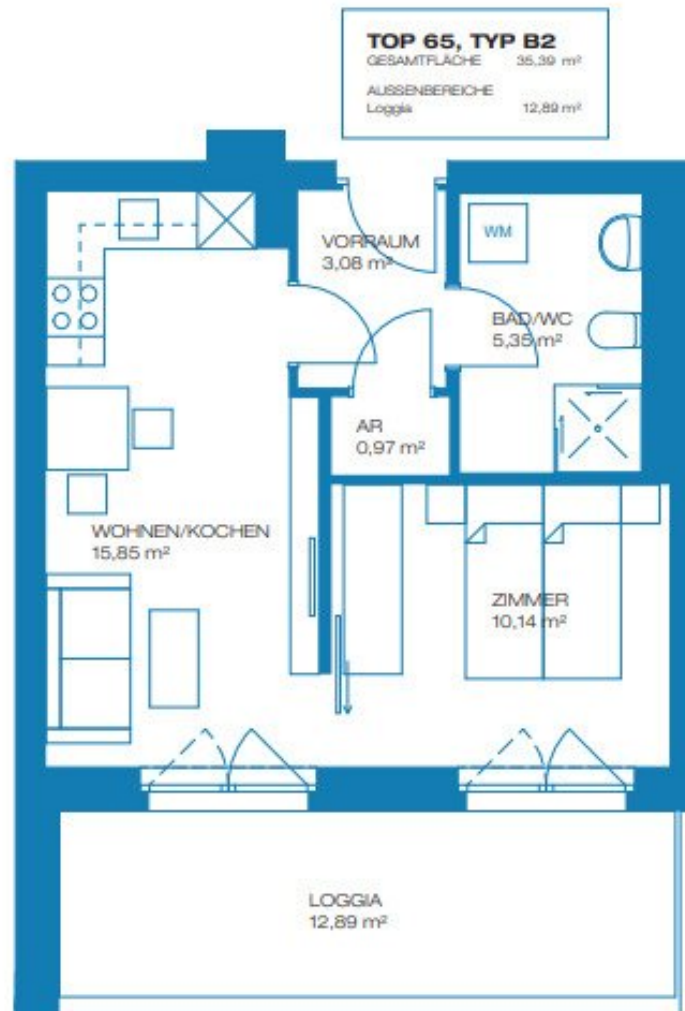
#### FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

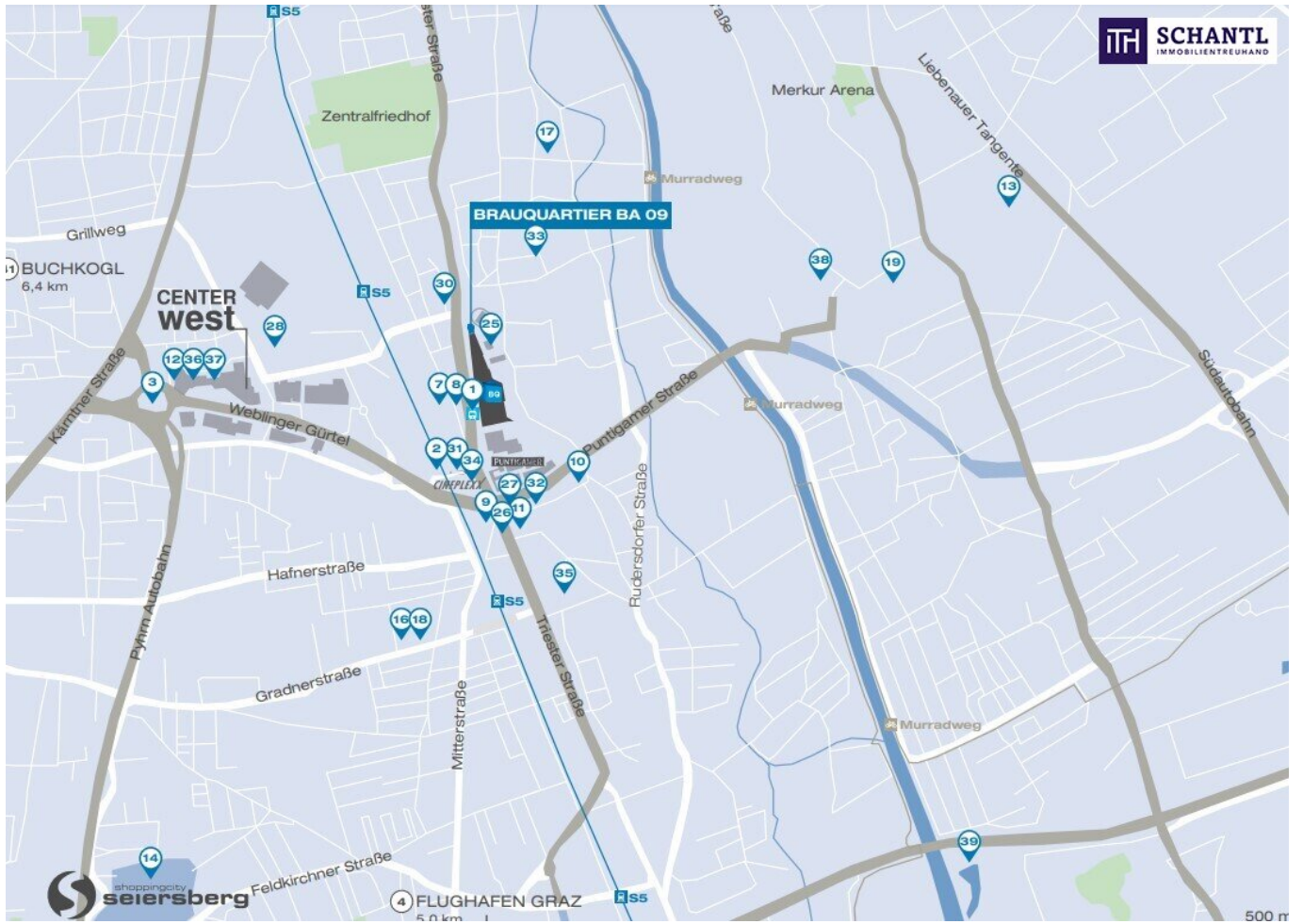
Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

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



**TOP 65 | 5. 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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

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.



## 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

### **Moderne, helle Wohnung mit Küche – Worauf noch warten sichern Sie sich Ihr Eigenheim!!!**

Moderne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Ihr neues Zuhause wartet!

Diese charmante Wohnung im 5. Obergeschoss überzeugt mit einer idealen Wohnfläche von 35,39 m<sup>2</sup>, perfekt für Singles oder Paare. Genießen Sie die Abendsonne dank West-Ausrichtung und einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit integrierter, moderner Küche – ideal für Hobbyköche. Das geräumige Schlafzimmer und das hochwertige Badezimmer mit Dusche sorgen für Komfort und Entspannung. Besonderes Highlights, die 12,89 m<sup>2</sup> große Loggia lädt zu erholsamen Stunden ein. Zusätzlich profitieren Sie von einem praktischen Kellerabteil, effizienter Nahwärme-Heizung und niedrigen Betriebskosten.

### **Highlights der Top 65:**

- die Wohnfläche ideal für Singles und Paare
- Abendsonne, W-Ausrichtung
- sehr attraktiver Preis, ideal auch für eine Weitervermietung mit 2,6% Rendite geeignet
- schöner, lichtdurchfluteter Wohnbereich, sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Entspannen ein
- moderne Küche, die keine Wünsche offen lässt, ideal für Hobbyköche
- das Schlafzimmer ist geräumig und hier finden Sie Erholung nach einem langen Tag
- das Badezimmer ist ausgestattet mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen und einer praktischen Dusche
- die Loggia ist ein Ruheort angenehme Stunden nach einem harten Arbeitstag

- der geräumige Abstellraum bietet praktischer Stauraum für all Ihre Utensilien
- 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

## **Fakten zur Top 65:**

- WFL 35,39m<sup>2</sup>
- KP der Wohnung brutto € 241.480,00 inklusive der Küche!
- KP der Wohnung netto € 208.000,00 inklusive der Küche!
- kein Abstellplatz vorhanden!
- eine Küche um brutto € 5.000,00 ist im KP inkludiert!
- die Top 65 befindet sich im 5.OG
- 2 Zimmer
- Loggia 12,89m<sup>2</sup>

- Kellerabteil mit 3,73m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen/Kochen 15,85m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 10,14m<sup>2</sup>
- Vorraum 3,08m<sup>2</sup>
- AR 0,97m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss 5,35m<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