

Investieren oder selbst genießen – 4 Zimmer voller Möglichkeiten!



Objektnummer: 295727

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,98 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	398.080,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto inklusive TG Nr.16 und der Küche!!!

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilienreuehand 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 ² bis 76,95 m ²
Balkon:	bis zu 21,67 m ²
Loggia:	bis zu 13,19 m ²
Terrasse:	bis zu 26,22 m ²
Keller:	bis zu 3,73 m ²
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
- REACTOR 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

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | 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.

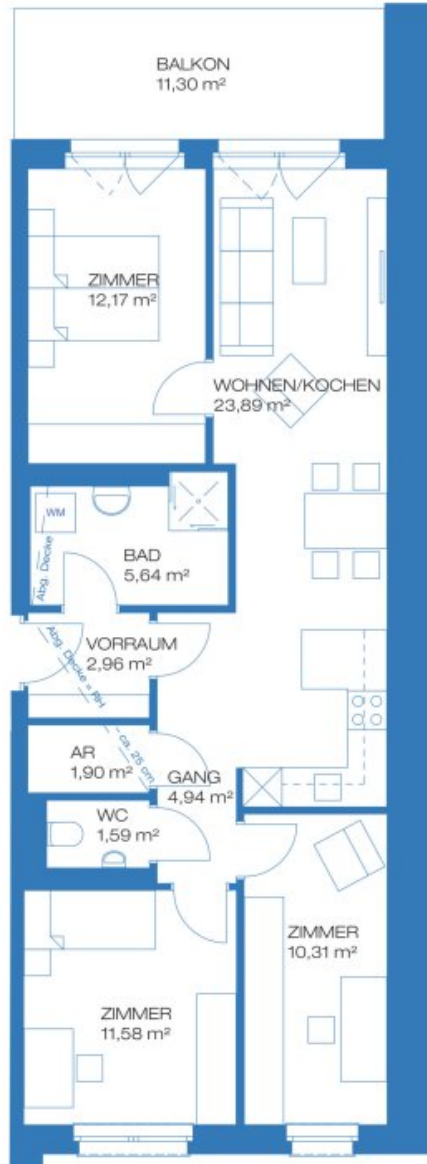
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

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

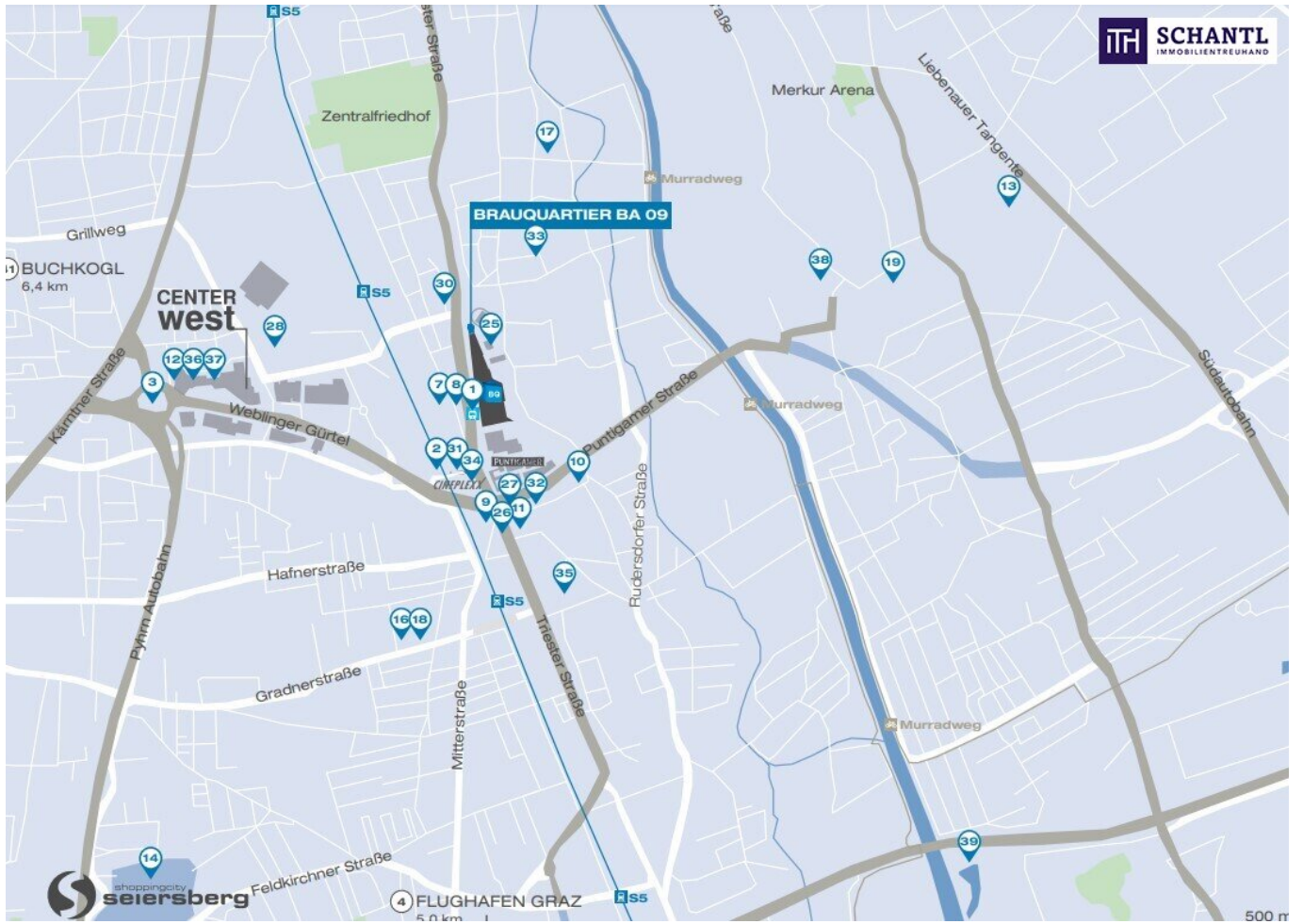
Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at



TOP 34, TYP D1	
GESAMTFLÄCHE	74,98 m ²
AUSSENBEREICHE	
Balkon	11,30 m ²

TOP 34 | 2. 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 | 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

Investieren oder selbst genießen – 4 Zimmer voller Möglichkeiten!

Stylisch wohnen, urban genießen – 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Willkommen in Ihrem neuen Wohntraum: Diese helle, 74,98m² große Wohnung im 2. Obergeschoss vereint modernes Design, Komfort und eine Top-Lage in Puntigam. Perfekt für Singles, Paare oder als Investment mit attraktiver Rendite!

Highlights der Top 34:

- die Wohnfläche ideal für Singles und Paare
- OW-Ausrichtung
- sehr attraktiver Preis, ideal auch für eine Weitervermietung mit 2,66% 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
- der Balkon 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 34:

- WFL 74,98m²
- 4 Zimmer
- die Top 34 befindet sich im 2.OG
- KP der Wohnung brutto € 398.080,00 inklusive TG und der Küche!
- KP der Wohnung netto € 343.000,00 inklusive TG und der Küche!
- ein TG-Parkplatz mit der Nr. 11
- eine Küche um brutto € 5.000,00 und der TG-Parkplatz um brutto € 21.000,00 sind im KP inkludiert!
- Wohnen/Essen/Kochen 23,89m²
- Schlafzimmer 12,17m²

- weiteres Schlafzimmer 11,58m²
- dritte Schlafzimmer 10,31m²
- Vorraum 2,96m²
- Gang 4,94m²
- AR 1,90m²
- WC mit 1,59m²
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss 5,64m²
- Kellerabteil mit 2,99m²
- 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

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