

**WOW - RESIDIEREN SIE im 5. Obergeschoss!
SÜDAUSRICHTUNG mit VIEL SONNE am BALKON!
Finanzierung ab 0% Eigenkapital bei guter Bonität!**



Objektnummer: 297861

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,67 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,73 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	433.722,00 €
Infos zu Preis:	

KP der Wohnung ist brutto inkl. Zubehör!

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



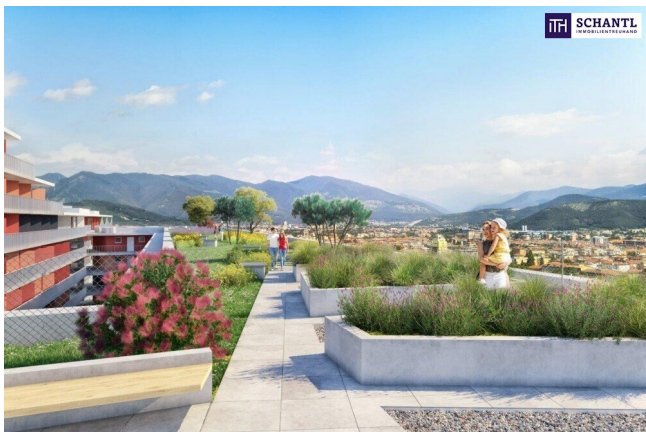
Ursula Seiwald

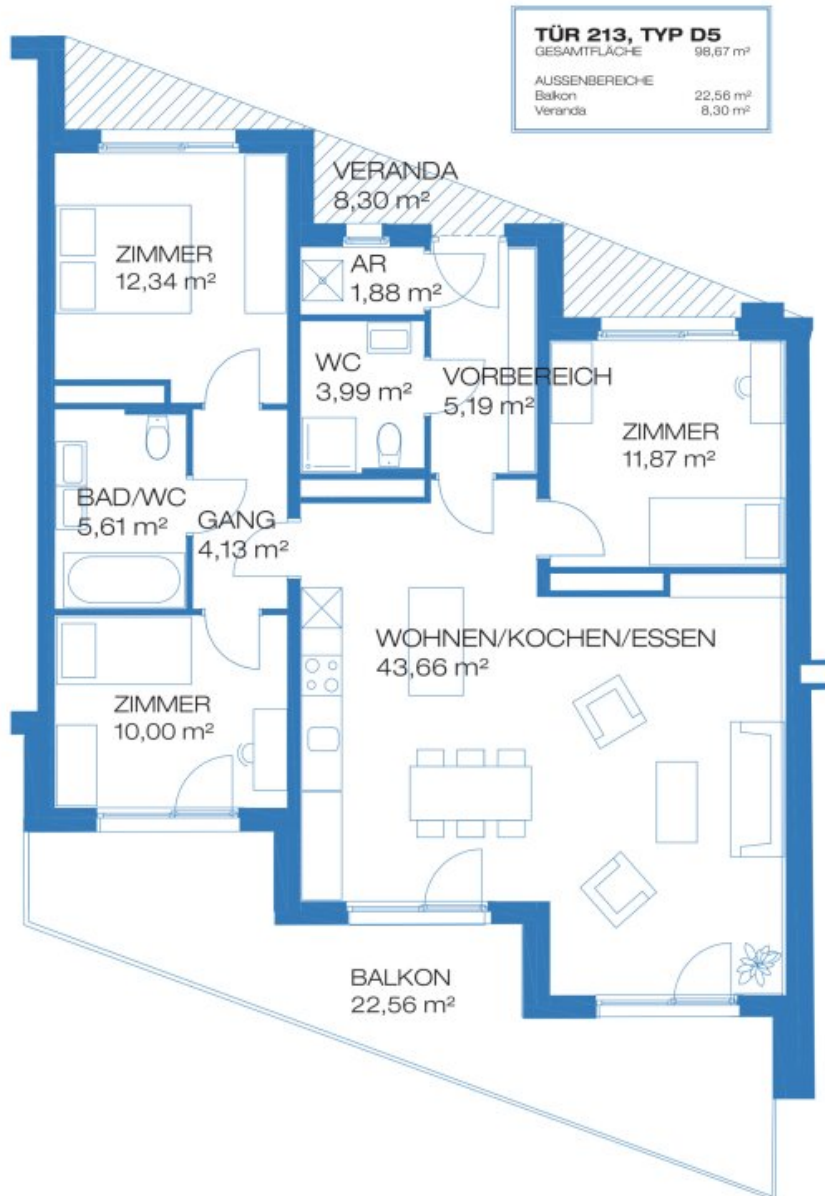
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







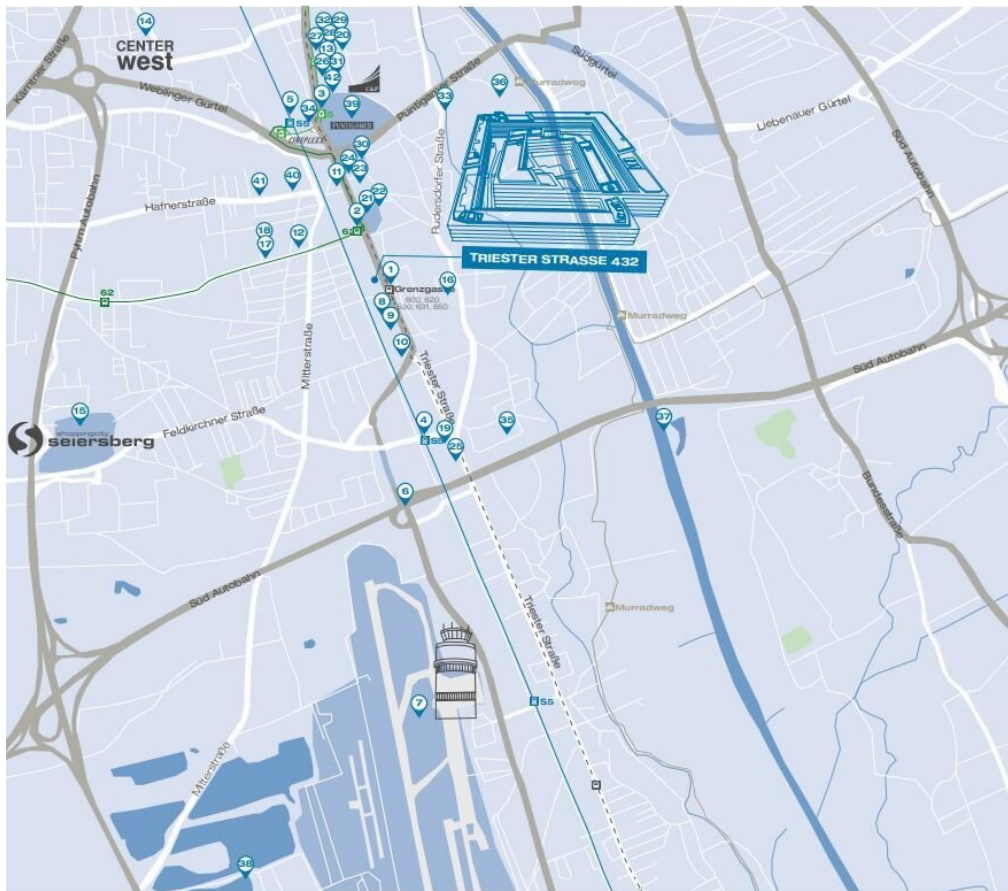




TÜR 213, 5. OBERGESCHOSS
GATE 17 | GRENZGASSE 2c, 8055 GRAZ



LAGE & UMFELD
TRIESTER STRASSE 432
8055 GRAZ



MOBILITÄT

- 1. Bushaltestelle Graz Grenzgasse 80 m
- 2. Bushaltestelle Mätzbergweg 300 m
- 3. Straßenbahn (Brauhaus Puntigam) 950 m
- 4. Bahnhof Feldkirchen-Seiersberg 1,2 km
- 5. Bahnhof Graz Puntigam 1,3 km
- 6. Autobahn Auffahrt Feldkirchen 1,8 km
- 7. Flughafen Graz 3,6 km

NAHVERSORGER

- 8. BIPA 140 m
- 9. PENNY Markt 200 m
- 10. Hofer 700 m
- 11. Raiffeisenbank Graz-Stratgung 750 m
- 12. Billa 750 m
- 13. Spar 1,4 km
- 14. Center West 2,5 km
- 15. Shopping City Seiersberg 2,9 km

BILDUNG

- 16. Volkshilfe Kinderkrippe 450 m
- 17. Volksschule Graz Puntigam 1 km
- 18. Neue Mittelschule Graz Puntigam 1 km
- 19. Pfarrkindergarten Feldkirchen bei Graz 1,2 km
- 20. Wiki Kindergarten Brauquartier 1,4 km

GESUNDHEIT UND SPORT

- 21. INJOYmed Graz-Süd 500 m
- 22. Boulderclub Graz 550 m
- 23. Praktischer Arzt (Dr. Martin Gosemärker) 700 m
- 24. Apotheke Puntigam 750 m
- 25. Johannes Apotheke 1,2 km
- 26. Internist (Dr. Peter Slawitsch) 1,4 km
- 27. Clever Fit Graz-Puntigam 1,4 km
- 28. Augenarzt (Dr. Stefan Makk) 1,4 km
- 29. Plastische Chirurgie (Dr. Arco) 1,4 km

GASTRONOMIE

- 30. La Fleur 950 m
- 31. Freigeist 1,4 km
- 32. PiPaPo 1,4 km
- 33. Burger King 1,7 km

FREIZEIT

- 34. Cineplex 1,1 km
- 35. Generationenpark Feldkirchen 1,7 km
- 36. Golf Club Graz-Puntigam 2,2 km
- 37. Naherholungsgebiet Mur/Murauen 3,8 km
- 38. Schwarzl Freizeitzentrum 6,5 km

NAHE ARBEITGEBER

- 39. Brauerei Puntigam 950 m
- 40. Spar Zentrale 1,2 km
- 41. Fresenius Kabi Austria GmbH 1,3 km
- 42. C&P Immobilien AG 1,4 km

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

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

WOW - RESIDIEREN SIE im 5. Obergeschoss! SÜDAUSRICHTUNG mit VIEL SONNE am BALKON! Finanzierung ab 0% Eigenkapital bei guter Bonität!

Diese traumhafte Balkonwohnung wird gerade in einem phänomenal durchdachten, großen Neubauprojekt in Graz-Puntigam errichtet. Durch das tolle Konzept der Architekten werden im Erdgeschoss Gewerbeflächen geschaffen, welche den Bewohnern kurze Wege für Einkäufe und Erledigungen aller Art bieten.

Die ca. 99 m² große Balkonwohnung besticht durch eine geniale Raumeinteilung und einem effizienten Grundriss, mit den zusätzlichen Highlight, dem ca. 22 m² großen südlich ausgerichteten Sonnenbalkon. Gebaut wird in Stahlbetonbauweise mit perfekter österreichischer Baumeisterqualität. Für die Innenausstattung wurden ausgewählte Markenprodukte verwendet.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- großzügiges Elternschlafzimmer
- kleines Bad mit Waschbecken, Dusche und WC
- großes Bad mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- praktischer Abstellraum direkt von der Küche begehbar
- lichtdurchfluteter offener Wohn-Essbereich mit Küche und Balkonzugang

- Kellerabteil
- Haus-Satellitenanlage/SAT-Anschluss
- **bereits bezugsbereit!**
- KP der Wohnung brutto (als Eigennützer) € 433.722,00 inklusive der beiden TG Parkplätze und der Küche!
- KP der Wohnung netto (für die gewerbliche Vermietung) € 370.600,00 inklusive der beiden TG Parkplätze und der Küche!

Highlights auf einen Blick:

- exklusives Wohnen im 5. Obergeschoss, genießen Sie Weitblick, Sonne und absolute Privatsphäre
- südseitiger Sonnenbalkon mit ca. 22 m², traumhafte Ausrichtung für entspannte Stunden im Freien
- großzügige Wohnfläche von ca. 99 m², perfekt durchdachter Grundriss für Familien oder anspruchsvolle Paare
- bezugsfertig & neu, einziehen und sofort wohlfühlen, ohne Baustress oder Wartezeit
- zwei Tiefgaragenplätze und moderne Einbauküche – alles im Kaufpreis enthalten
- zwei stilvolle Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, modernes Wohnen mit Wohlfühlgarantie
- hochwertige Bauweise in Stahlbeton & Baumeisterqualität, langlebig, massiv und energieeffizient

- top Lage in Graz-Puntigam, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Finanzierung ab 0 % Eigenkapital möglich (bei guter Bonität), jetzt einziehen und ohne Eigenmittel starten

Gerne können Sie einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren! Nach Absprache wäre es am Wochenende möglich!

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!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit 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!