

**Super aufgeteilte 44m2 Wohnung mit tollem  
Innenhof-Balkon -Glück in perfekter Lage – Sichern Sie  
sich Ihr exklusives Wohnjuwel!**



**Objektnummer: 298134**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Tiefgaragenplätze können um € 24.500,- erworben werden.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Wischenbart, BSc**





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



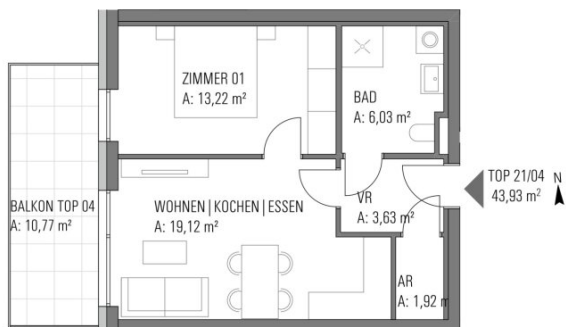
**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierung,  
Versicherung und Vermögensaufbau.

# 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
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47

## Objektbeschreibung

### Super aufgeteilte 44m<sup>2</sup> Wohnung mit tollem Innenhof-Balkon

### -Glück in perfekter Lage – Sichern Sie sich Ihr exklusives Wohnjuwel!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine atemberaubende **Wohnung**, das höchste Wohnqualität, modernes Design und eine erstklassige Lage vereint.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 44 m<sup>2</sup>** sowie sensationelle **11 m<sup>2</sup> Balkon**.

Es erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung und eine exquisite Ausstattung, welche diese Immobilie zu einem Wohnerlebnis der Extraklasse macht.

#### Exklusives Wohngefühl auf höchstem Niveau

Dieses **Neubau-Wohnung** besticht durch seine lichtdurchfluteten **2 Zimmer**, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als stilvolles Schlafzimmer, modernes

Homeoffice oder elegantes Gästezimmer.

Der **offene Wohn- und Essbereich** beeindruckt mit hochwertiger Architektur und bodentiefen Fenstern, die für ein unvergleichliches Raumgefühl sorgen.

#### Facts:

- **Erstbezug** – schlüsselfertig & sofort bezugsbereit
- **Fußbodenheizung** für höchsten Wohnkomfort
- **Tiefgaragen Stellplatz** – Sichern Sie Ihren Parkplatz in der Tiefgarage um € 24.500,-

- **Barrierefreies Wohnen** mit modernem Personenaufzug
- **Hochwertige Materialien** wie edler Parkett- und Fliesenboden
- **Nachhaltige Bauweise** mit hervorragender Energieeffizienz (HWB B 33,7 | fGEE A 0,77)
- Anzumerken ist, das in diesem Haus aktuell noch **weitere Wohnungen** verfügbar sind!
- Zur Visualisierung des Projekts wurden teilweise **Symbolbilder** verwendet, da sich die Immobilie noch im Bau befindet.

## Highlights:

- **Sonnen-Balkon**– Genießen Sie unvergessliche Sonnenuntergänge auf Ihrer großzügigen **Freifläche mit Weitblick** – ein Ort der Ruhe und Entspannung.
- **Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer Fenster** – Große Glasfronten sorgen für eine offene, freundliche Atmosphäre und lassen den Wohnraum noch größer wirken.
- **Offener Wohn- und Essbereich mit luxuriösem Flair** – Die moderne Architektur schafft einen **einladenden Mittelpunkt**, perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden.
- **Ruhige Top-Lage mit perfekter Infrastruktur** – Trotz der grünen Umgebung sind **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel** nur wenige Minuten entfernt.
- **Hochwertiges Badezimmer mit Tageslicht** – Genießen Sie entspannte Wellnessmomente in einem **modern ausgestatteten Bad mit Fenster, Dusche und edler Keramik sowie Doppelwaschbecken**.
- **Schlüsselfertig – einfach einziehen & wohlfühlen** – Kein Stress mit Bauarbeiten oder langwierigen Renovierungen – diese **Wohnung ist bereit für Ihren Einzug!**

- **Seltene Kaufgelegenheit in begehrter Wohnlage** – Diese Immobilie bietet **eine einzigartige Kombination aus Luxus, Moderne und Naturverbundenheit** – eine perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer.
- **Intelligente Raumaufteilung für maximale Wohnqualität** – Jeder Quadratmeter wurde optimal genutzt, sodass Sie **ein harmonisches Wohngefühl mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten** genießen.
- **Perfekte Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzial** – Dank der **exzellenten Lage, hochwertigen Bauweise und steigenden Nachfrage** ist dieses Penthouse eine **lukrative Investition in die Zukunft**

## Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung 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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.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.*

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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap