

**Penthouse-Feeling pur – Wohnen über den Dächern mit  
Stil und Weitblick in Graz-Andritz! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 299074**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Radegunder Straße
<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

TG-Parkplatz brutto € 24.500,00

## Ihr Ansprechpartner



### **Ursula Seiwald**

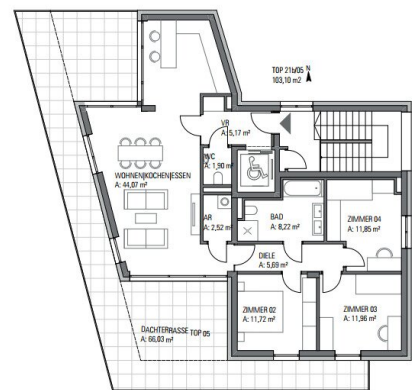
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 5725475

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



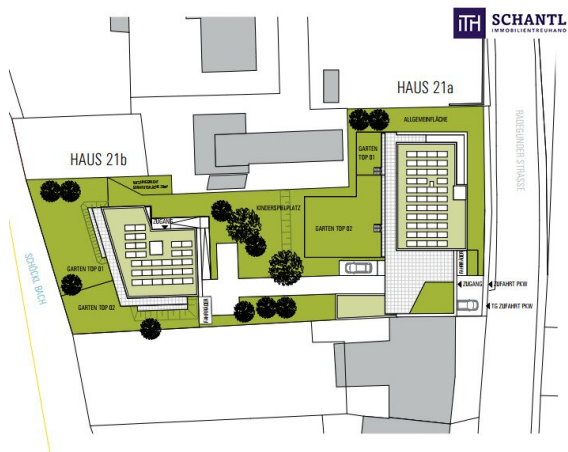
Haus 21b













**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:

3D Grundriss

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Top Fotos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**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

Ihre Träume -  
unser Fokus!

in Kooperation mit

## 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

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





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**

# 8045 Graz-Andritz, Radegunder Straße 21a/21b



Provisionsfrei für den Käufer!

Haus	Geschoss	Top	WFL m²	Zimmer	Terrasse/ Balkon m²	Garten/ Grünfläche m²	Kaufpreis Anleger	Kaufpreis Anleger/m²	Kaufpreis Endnutzer	Kaufpreis Endnutzer/m	Status
21a	EG	1	77,00	3	18,00	121,00					verkauft, TG06
	EG	2	88,00	4	34,00	145,00					verkauft, TG07
	1. OG	3	77,00	3	14,00						verkauft, TG09, 10
	1. OG	4	44,00	2	11,00		€ 197 801	€ 4 495	€ 215 000	€ 4 886	verfügbar
	1. OG	5	44,00	2	11,00						verkauft, TG11
	1. OG	6	88,00	4	14,00		€ 394 731	€ 4 486	€ 429 000	€ 4 875	verfügbar
	2. OG	7	117,00	4	147,00		€ 753 195	€ 6 438	€ 799 000	€ 6 829	verfügbar
21b											verfügbar
	EG	1	63,00	3	20,00	193,00	€ 374 438	€ 5 943	€ 399 000	€ 6 333	verfügbar
	EG	2	62,00	3	18,00	127,00	€ 354 992	€ 5 726	€ 379 000	€ 6 113	verfügbar
	1. OG	3	61,00	3	17,00						verkauft, TG 06
	1. OG	4	61,00	3	12,00		€ 315 019	€ 5 164	€ 339 000	€ 5 557	verfügbar
	2. OG	5	103,00	4	66,00		€ 758 721	€ 7 366	€ 799 000	€ 7 757	verfügbar
Tiefgarage					a	€	22 050	€	24 500		

Nebenkostenübersicht: Keine Vermittlungsprovision!

3,5 % Grunderwerbssteuer und 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr (Bemessungsgrundlage: Gesamtkaufpreis zzgl. Brutto Vertragserrichtungskosten)

1,8 % (= 1,5 % + 20 % Ust) vom Bruttokaufpreis für Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung

Schlüsselfertig lt. Allgemeiner Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Plan ohne dargestellte Einrichtungsgegenstände

Preisänderungen aufgrund Planänderungen durch Behördenvorgaben sowie Druckfehler vorbehalten.

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

### **Penthouse-Feeling pur – Wohnen über den Dächern mit Stil und Weitblick in Graz-Andritz! PROVISIONSFREI!**

Ein kleines feines Neubauprojekt mit 2 Häusern und insgesamt 12 Wohneinheiten. Willkommen in Ihrer ganz persönlichen Wohlfühloase. Dieses traumhafte Penthouse im 2. Obergeschoss vereint modernes Design, großzügige Raumplanung und eine Terrasse, die jeden Tag zum Erlebnis macht. Auf rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, die viel Platz für Individualität, Familie und Komfort bieten. Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-Essbereich, der durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet ist und direkt auf die spektakuläre 66 m<sup>2</sup> große Terrasse führt – mit genug Platz für Lounge, Esstisch, Sonnenliegen und urbanes Gärtnern. Hier genießen Sie Sonne, Ruhe und einen unverbaubaren Blick ins Grüne und auf die umliegende Hügelandschaft – ein echtes Highlight für alle, die draußen genauso gerne leben wie drinnen. Zwei geräumige Schlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer (ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer), ein stilvolles Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot perfekt ab. Hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse und ein modernes Ambiente sorgen für exklusiven Wohnkomfort auf ganzer Linie. Diese Wohnung ist ein echtes Unikat für Genießer, die das Besondere suchen – ob als stilvoller Rückzugsort, repräsentatives Zuhause oder zukunftsichere Wertanlage.

### **Fakten zur Penthouse-Wohnung Top 5 im Haus 21b:**

- WFL von 103m<sup>2</sup>
- 66m<sup>2</sup> Terrasse
- Wohn/Kochen/Essen mit 44,07m<sup>2</sup> sehr moderner Schnitt mit einer schrägen Wand
- 3 Schlafzimmer (11,96m<sup>2</sup>; 11,85m<sup>2</sup> & 11,72m<sup>2</sup>)
- Badezimmer 8,22m<sup>2</sup> mit Dusche und Badewanne, ohne Fenster
- WC 1,90m<sup>2</sup> mit Handwaschbecken, ohne Fenster

- Abstellraum mit 2,52m<sup>2</sup>
- Diele mit 5,69m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 5,17m<sup>2</sup>
- **HIT**, der Lift geht direkt in die Wohnung!!!
- KP brutto € 799.000,00 für Endverbraucher
- KP netto € 758.721,00 für die gewerbliche Vermietung
- KP Tiefgarage brutto € 24.500,00
- KP Tiefgarage netto € 22.050,00

## **Highlights auf einen Blick:**

- 4 Zimmer
- Terrasse mit Sonne & Ausblick
- 4 Zimmer, flexibel nutzbar
- Fußbodenheizung
- ruhige Lage mit hervorragender Anbindung
- elegante Ausstattung und modernes Wohngefühl
- Lift direkt ins Penthouse-Geschoss
- Kellerabteil & Abstellplatz für Fahrräder

- SW-Ausrichtung
- PROVISIONSFREI!

## **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 [sfi-invest.com](http://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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <2.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap