

**Neubauwohnung mit Extraflair - großer Balkon in
Graz-Eggenberg - PROVISIONSFREI! Noch vor Baustart!**



Objektnummer: 299561

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blümelstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	429.000,00 €
Infos zu Preis:	

Parkplatz brutto € 12.000,00 Carport brutto € 24.000,00

Ihr Ansprechpartner



Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 650 5159115





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

- Immobilien inkl.
- Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN

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

FINANZIERUNG

- 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:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel

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 [f](#) [i](#) [t](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)



TOP 03
79,1m²



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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

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

Neubauwohnung mit Extraflair - großer Balkon in Graz-Eggenberg - PROVISIONSFREI! Noch vor Baustart!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Grazer Westen. Diese attraktive Neubauwohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus durchdachtem Grundriss, großzügigem Platzangebot und hohem Wohnkomfort. Auf rund **79,1 m² Wohnfläche** verteilen sich **vier helle Zimmer**, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice eröffnen.

Der großzügige **22,3 m² große Balkon** bildet das Herzstück der Wohnung. Ob Frühstück an der frischen Luft, entspannte Auszeiten nach einem langen Tag oder laue Sommerabende mit Familie und Freunden – hier genießen Sie ein Plus an Lebensqualität und Freiraum.

Für das Projekt in der Blümelstraße stehen derzeit weder ein fixer Baubeginn noch ein konkreter Übergabetermin fest, da hierfür eine Vorverwertung von 50 % der Wohnungen erforderlich ist.

Highlights & Fakten:

- 79,1m² Wohnfläche und 4 optimal geschnittenen Zimmern
- 4 Zimmer, ideal für Single, Paare, und Familien, oder Homeoffice
- ein Balkon 22,30m² in SW-Ausrichtung, für entspannte Stunden im Freien
- praktisches Kellerabteil mit ca. 6,2 m² zusätzlichem Stauraum
- Attraktive Wohnlage in Graz-Eggenberg
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und Gastronomie in der Nähe
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie schnelle Erreichbarkeit von Innenstadt und Hauptbahnhof

- Ideale Kombination aus urbanem Wohnen, Grünraum und hoher Lebensqualität
- PROVISIONSFREI!
- Carports und Stellplätze
- die BK pro Monat betragen € 4,50/m² inkl. Heizung und Rücklage!
- Baustart: nach 50% Vorverkauf

Kaufpreisübersicht :

Kaufpreis Eigennutzer	Top 3 - 79,1m²	€429.000,00
Kaufpreis Eigennutzer	Carport	€ 12.000,00
Kaufpreis Eigennutzer	Stellplatz	€ 24.000,00
Kaufpreis Anleger	Top 3 - 79,1m²	€ 406.061,00
Kaufpreis Anleger	Carport	€ 10.800,00
Kaufpreis Anleger	Stellplatz	€ 21.600,00
Grunderwerbssteuer	3,5%	
Grundbuchseintragungsgebühr	1,1%	
Vertragserrichtungskosten	1,5% zzgl. 20% Ust	

Gerne unterschützen wir Sie auch hinsichtlich FINANZIERUNG!

Weitere Wohnungsgrößen verfügbar!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung 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 in Kooperation mit 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap