

**Exklusive 81m² Traumwohnung mit großzügiger Terrasse
– Modernes Wohnen mit viel Raum für Freiheit!**



Objektnummer: 299610

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Herzog-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 49,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

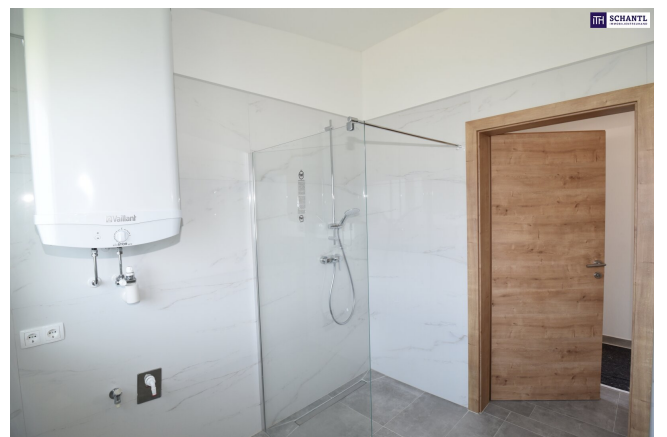
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

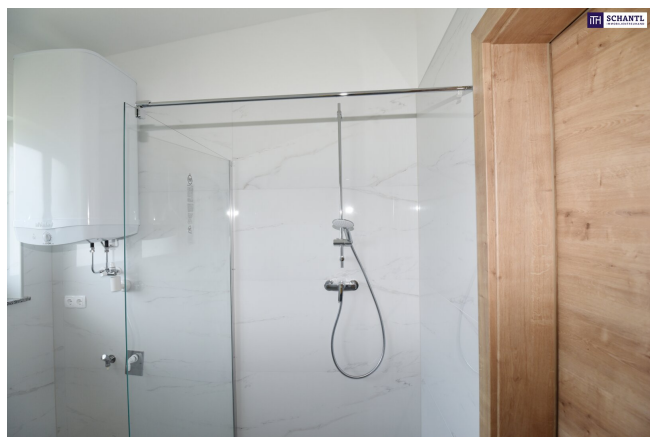
Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

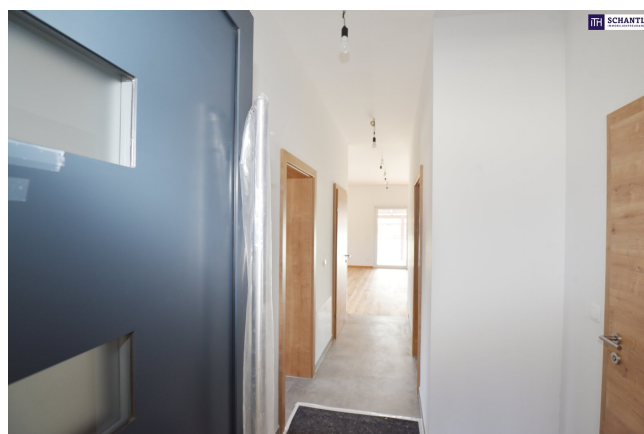
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz



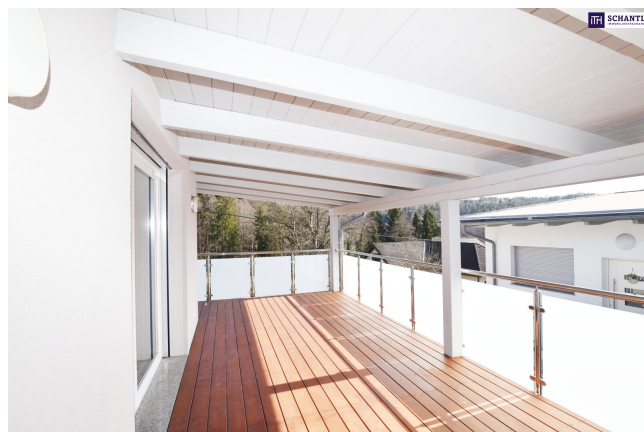




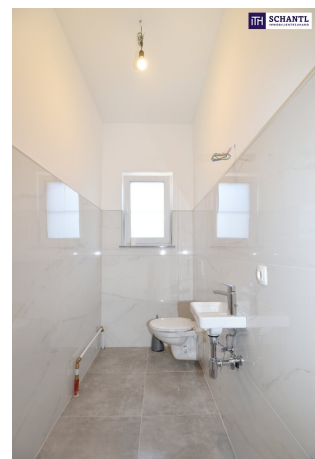




















Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

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
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

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

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



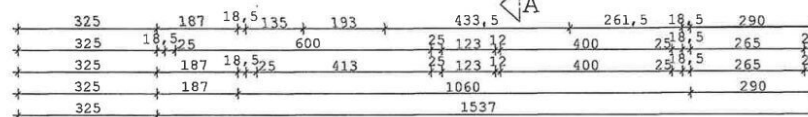
schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU Smart investieren, Zukunft gestalten.	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



Erdgeschossgrundriss 1:100

Objektbeschreibung

Exklusive 81m² Traumwohnung mit großzügiger Terrasse – Modernes Wohnen mit viel Raum für Freiheit!

Erleben Sie urbanen Luxus in dieser einzigartigen 81m² Wohnung, die mit einer atemberaubend großen Terrasse besticht. Hier treffen modernes Design und großzügige Raumaufteilung aufeinander und schaffen ein exklusives Zuhause, das Ihnen höchsten Komfort bietet. Die riesige Terrasse ist das absolute Highlight dieser Wohnung. Mit fast 30m² haben Sie ausreichend Platz, um die frische Luft zu genießen, mit Freunden zu entspannen oder einfach die Sonne zu tanken – ganz privat und ungestört. Helle, großzügige Räume mit hochwertiger Ausstattung. Diese Luxuswohnung bietet nicht nur ein Zuhause, sondern ein neues Lebensgefühl. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und genießen Sie exklusives Wohnen. Die Wohnung befindet sich an einer gut angebundenen, Straße, die Ihnen den Vorteil einer schnellen Erreichbarkeit aller wichtigen Anlaufstellen in Graz bietet. Die Lage garantiert nicht nur hohe Mobilität, sondern auch die Nähe zu zahlreichen Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für alle, die auch das städtische Leben in vollen Zügen genießen möchten.

Fakten zur Top 2:

- WNF von 81m² im 1.OG
- Wohnen /Essen/Kochen auf 39,27m²
- Terrasse überdacht mit 27,73m²
- ein Schlafzimmer mit 12,00m²
- ein weiteres Schlafzimmer mit 12,00m²
- Badezimmer mit 6m², mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster

- WC mit 3,69m²
- Diele mit 8,06m²
- Abstellraum im Stiegenhaus mit ca. 3m²

Highlights der Top 2:

- Luftwärmepumpe
- Klimaanlage im Wohn/Essbereich
- Insektenschutz
- Parkettböden (Landhausdiele)
- große Fliesen im Nassbereich
- elektrische Jalousien
- Sat-Anlage
- 3-fach Verglasung
- Holzboden auf der Terrasse und komplette Überdachung
- das Dach mit 40cm Dämmung
- 16cm Dämmung Wohnung

- gigantische Raumhöhe von 2,60m bis 2,90m im Wohnzimmer
- zwei extra große Carports im Preis inkludiert!
- ein Besucherparkplatz vorhanden

Kosten der Top 2:

- die Wohnung kostet inklusive der beiden extragroßen Carports € 490.000,00 dieser Preis ist ein **Fixpreis!**
- Provision 3 % zuzüglich UST
- sehr niedrige Kosten mit ca. € 200,00 / Monat (Strom und Heizung und BK)

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 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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <3.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.750m

Schule <2.500m

Universität <5.750m

Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <7.750m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <2.750m

Polizei <4.750m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <7.750m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap