Luxuswohnung mit großzügiger Terrasse – Moderne Ausstattung mit viel Raum für Freiheit!



Objektnummer: 299610

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 49,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

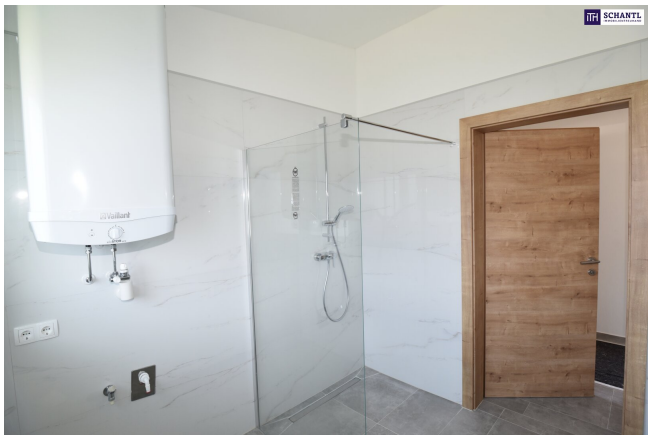
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz









































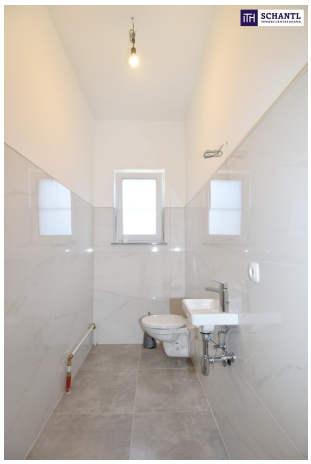

































SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
WWW.SCHANTL-ITH.AT


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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.

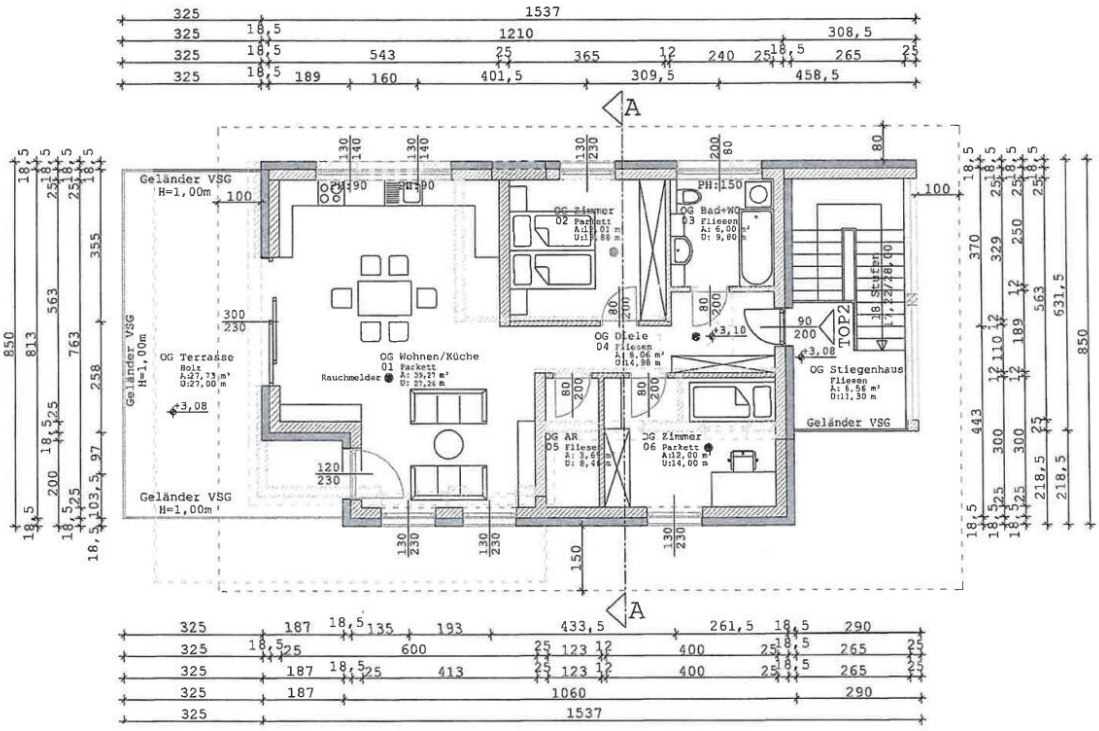
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

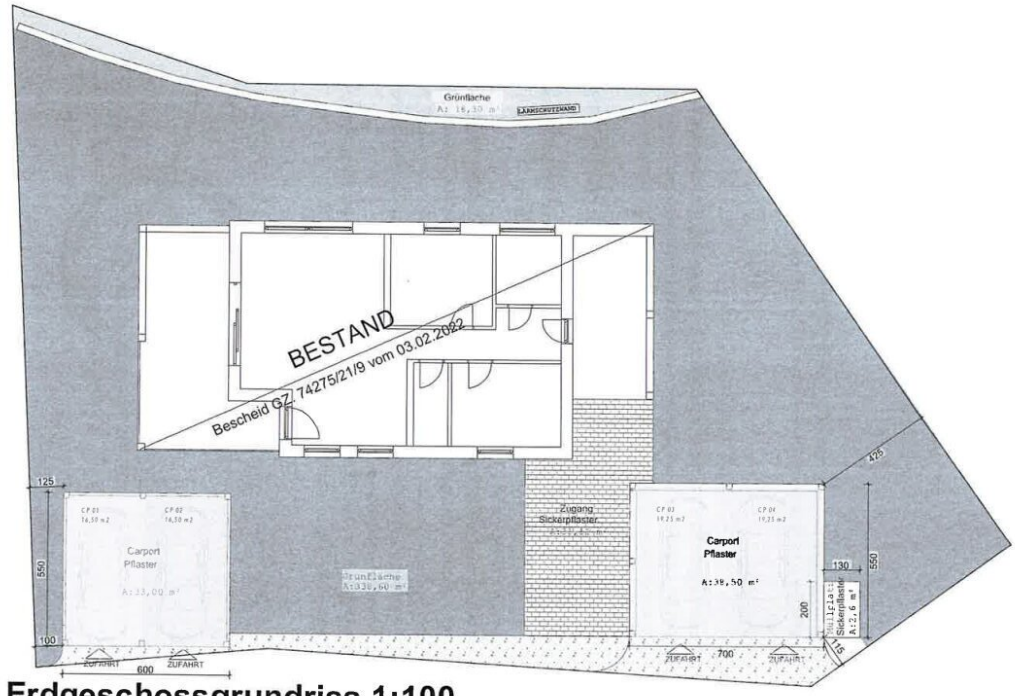
FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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


Geländer VSG
H=1,00m
OG Terrasse
Holz
A:27,73 m²
U:27,00 m
OG Wohnen/Küche
01 Parkett
A: 39,27 m²
U: 27,24 m
Rauchmelder
OG Diele
04 Fliesen
A: 6,06 m²
U:4,98 m
OG Zimmer
02 Parkett
OG Bad+WC
03 Fliesen
A: 6,90 m²
U: 9,80 m
OG AR
05 Fliesen
OG Zimmer
06 Parkett
A:12,00 m²
U:14,00 m
OG Stiegenhaus
Fliesen
A: 6,56 m²
U:11,30 m
18 Stufen
TOP2
+3,10
+3,08
A



Erdgeschossgrundriss 1:100

Objektbeschreibung

Luxuswohnung mit großzügiger Terrasse – Moderne Ausstattung 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!

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 <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