Das erste Zuhause, an das sich Ihr Kind erinnert



Wohnzimmer_möbliert

Objektnummer: 299959

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brauquartier
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,98 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,99 m²
Heizwärmebedarf:	A 36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	367.720,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Küche € 6.000 zzgl. Parkplatz € 24.360

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Kaan

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

H +43 676 5080286

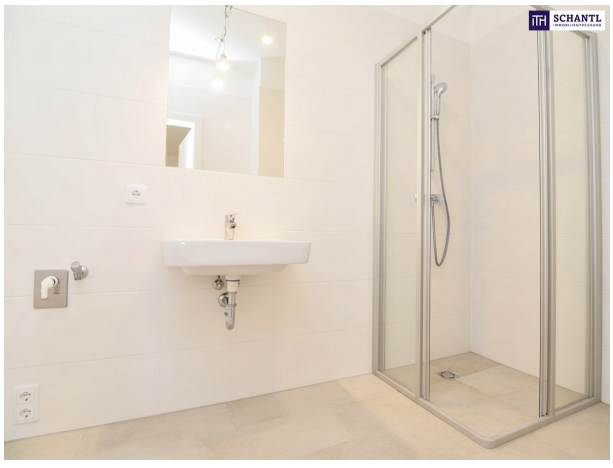

KI-bearbeitet




Möblierungsvorschlag durch KI erstellt




Möblierungsvorschlag durch KI erstellt









TOP 34
4 Zimmer

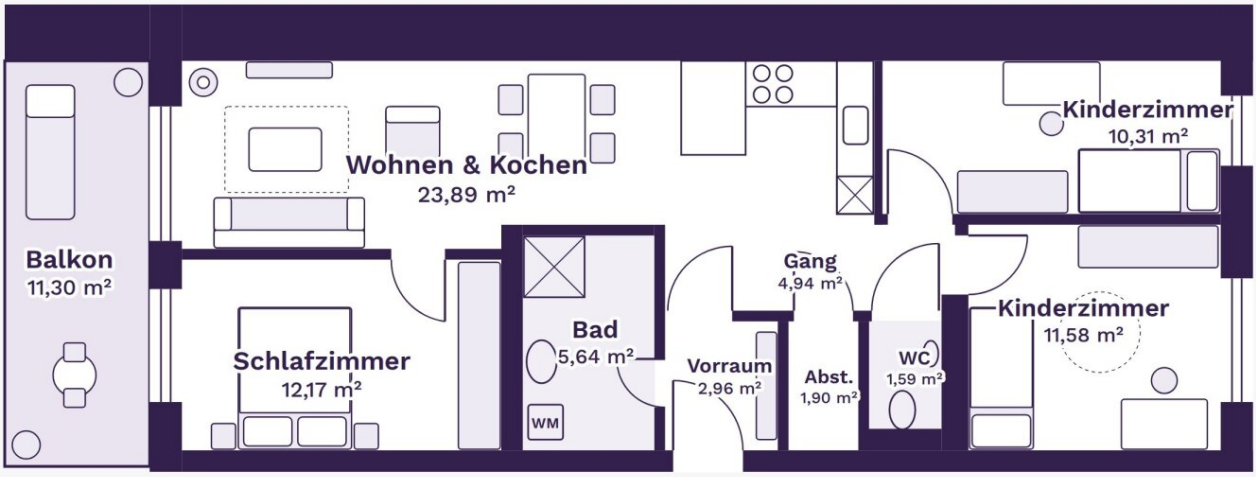
74,98 m²
Wohnfläche

11,30 m²
Balkon

Wohnraum und Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
Getrenntes WC, Abstellraum

BRAUQUARTIER Graz-Puntigam

Schematische Darstellung, nicht maßstäblich. Flächen lt. Bauträger, Abweichungen möglich.



TOP 34

4 Zimmer

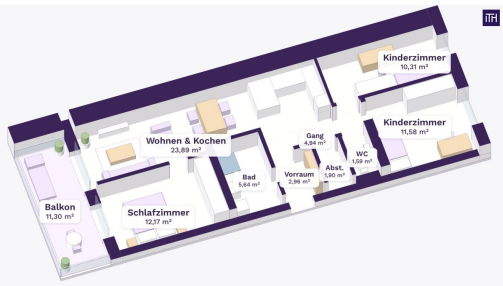
74,98 m²
Wohnfläche

11,30 m²
Balkon

Wohnraum und Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
Getrenntes WC, Abstellraum

BRAUQUARTIER Graz-Puntigam

Möblierungsvorschlag, nicht maßstäblich.
Flächen lt. Bauträger, Abweichungen möglich.



TOP 34
4 Zimmer

74,98 m²
Wohnfläche

11,30 m²
Balkon

Wohnraum und Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
Getrenntes WC, Abstellraum

BRAUQUARTIER Graz-Puntigam

Schematische 3D-Darstellung, Möblierungsvorschlag.
Nicht maßstäblich, Flächen lt. Bauträger.

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

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 SFI 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

Objektbeschreibung

Das erste Zuhause, an das sich Ihr Kind erinnert

Provisionsfrei für Käufer: vier Zimmer am ruhigen Ende des 2. Obergeschosses, mit Morgensonne beim Frühstück und einem eigenen Reich für jedes Kind.

Die Eingangstür ist die letzte am Gang. Hier geht niemand vorbei, Nachbarn gibt es nur auf einer Seite. Im Vorraum finden Jacken, Schuhe und Schultaschen ihren Platz, gleich daneben nimmt ein Abstellraum Staubsauger, Getränkekisten und Sportsachen auf.

Ebenfalls vom Eingang erreichbar ist das Bad. Mit über 5,5 m² ist es großzügig bemessen: bodenebene Dusche, Waschtisch, Anschluss für die Waschmaschine. Das WC ist separat, das erspart morgens das Warten.

Ein kurzer Flur führt weiter zu den beiden Kinderzimmern. Tür an Tür liegen sie auf der Westseite, knapp 12 und gut 10 m² groß – genug für Bett, Schreibtisch und Kasten. Nachmittags fällt Licht herein, gerade dann, wenn Hausaufgaben anstehen.

Danach öffnet sich die Wohnküche mit fast 24 m². Küchenzeile, großer Esstisch, ein Sofa: Dort kommt die Familie zusammen. Nach Osten ausgerichtet, beginnt jeder Tag in diesem Raum hell. Durch die Glastür tritt man auf den Balkon, rund 11 m² für den ersten Kaffee an der frischen Luft oder ein paar Kräutertöpfe. Eine Terrasse fehlt, er bleibt der einzige Außenbereich.

Vom Wohnbereich aus gelangen die Eltern in ihr Schlafzimmer, etwa 12 m², das gleichfalls einen Austritt ins Freie hat. Es liegt auf der Ostseite, weit weg von den Kindern – ein Abstand, den man spätestens mit Teenagern zu schätzen weiß.

Zur Ausstattung zählen Echtholzparkett, großformatiges Feinsteinzeug in Bad und WC, Fußbodenheizung, gespeist aus Fernwärme, sowie außenliegende Raffstores. Das Haus ist ein Neubau mit Lift, die Wohnung Erstbezug, dazu gehört ein Kellerabteil. Küche und Tiefgaragenplatz sind optional erhältlich.

Die Provision trägt der Bauträger. Gerne zeige ich Ihnen alles vor Ort.

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!

http://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 <1.000m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <750m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap