

Stadtnest mit Stil: Geidorf, provisionsfrei



Objektnummer: 300143

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,38 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	229.140,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Kaan

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

H +43 676 5080286

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



Möblierungsvorschlag durch KI erstellt



Möblierungsvorschlag durch KI erstellt

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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT



Wohnung

2 Zimmer

39,38 m²

Wohnfläche

2. OG

Geschoss · Lift im Haus

- Separates Schlafzimmer
- Offene Wohnküche
- Neubau · Erstbezug

Graz-Geidorf

Schematische 3D-Darstellung,
Möblierungsvorschlag.

Eingang



Wohnung

2 Zimmer

39,38 m²

Wohnfläche

2. OG

Geschoss · Lift im Haus

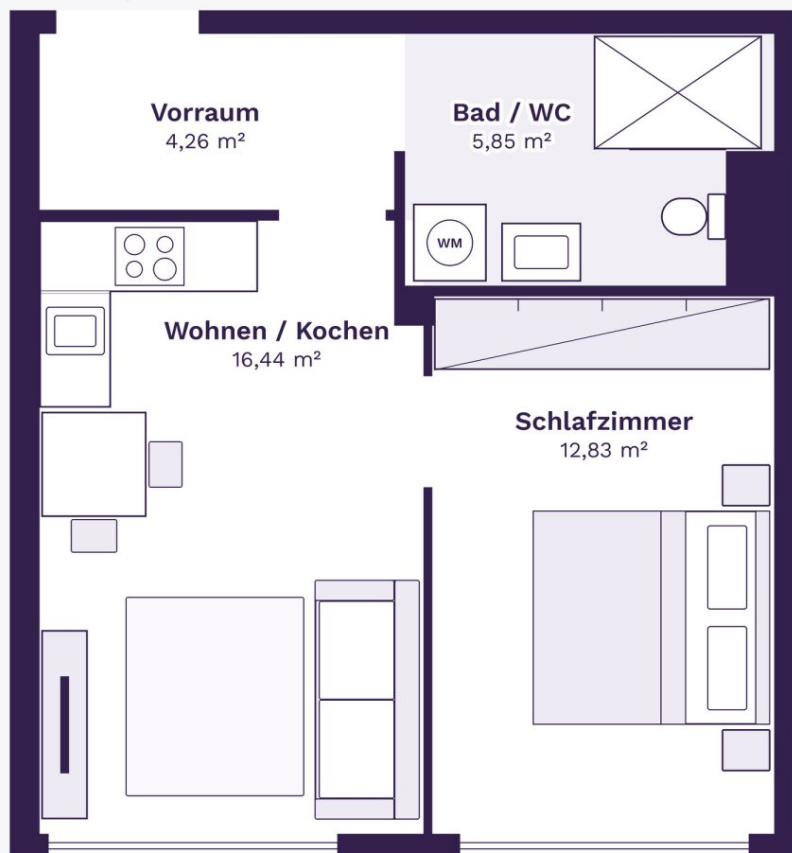
- Separates Schlafzimmer
- Offene Wohnküche
- Neubau · Erstbezug

Graz-Geidorf



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

Eingang



ITF SCHANTL
IMMOBILIENFREUND

Wohnung

2 Zimmer

39,38 m²

Wohnfläche

2. OG

Geschoss · Lift im Haus

- Separates Schlafzimmer
- Offene Wohnküche
- Neubau · Erstbezug

Graz-Geidorf

Möbliervorschlag, nicht maßstäblich.

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



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

Stadtnest mit Stil: Geidorf, provisionsfrei

Diese **2-Zimmer-Neubauwohnung mit 39,38 m²** liegt im 2. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses in einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Grazer Bezirk Geidorf. Sie ist mit dem Lift erreichbar, und ein Nahversorger liegt direkt im Haus. Erstbezug ist mit der Fertigstellung im Frühjahr 2027.

Der Kaufpreis ist **für Sie provisionsfrei**, ein Tiefgaragenplatz kann optional dazugekauft werden.

Rundgang

Sie betreten die Wohnung über einen kompakten Vorraum, mit Platz für Garderobe und Schuhe. Gleich daneben liegt das Bad mit Dusche, Waschtisch, WC und eigenem Platz für die Waschmaschine. Hier ist alles da, was man täglich braucht, ohne einen Zentimeter zu verschenken.

Das Herzstück ist der offene Wohn- und Kochbereich mit 16,44 m². Die Küchenzeile in L-Form gibt Ihnen Arbeitsfläche zum Kochen, daneben findet ein Esstisch für zwei bis vier Personen Platz. Weiter vorne öffnet sich der Wohnbereich zum großen Fenster nach Südost. Hier beginnt der Tag mit Morgensonne: ein Kaffee auf dem Sofa, Blick auf die historische Siedlung mit ihren roten Ziegeldächern gegenüber.

Ein Durchgang führt ins **separate Schlafzimmer mit 12,83 m²**. Bei dieser Wohnungsgröße ist das echter Luxus, denn Wohnen und Schlafen bleiben klar getrennt. Das Zimmer bietet Platz für ein großes Doppelbett und eine durchgehende Schrankwand. Auch hier holt ein großes Fenster nach Südost das Morgenlicht herein.

Das Haus wird in Massivbauweise errichtet und mit Fernwärme beheizt (HWB 28,2 kWh/m²a, fGEE 0,71). Für Fahrräder gibt es einen eigenen Abstellraum.

Kompakt, hell und durchdacht: Ihr eigenes Stadtnest in einer der schönsten Wohngegenden von Graz.

Die Einrichtung in den Bildern ist eine Visualisierung und dient als Möblierungsvorschlag.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap