

Arbeiten im Penthouse, leben auf der Terrasse



Objektnummer: 300154

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	628.505,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Kaan

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

H +43 676 5080286

3 Zimmer 73,17 m² 43,66 m² 4. OG

Wohnung Wohnfläche Terrasse Oberstes Geschoss - Lift

■ Wohnküche mit Kochinsel ■ Glasfront zur Terrasse ■ Separates WC - Abstellraum

Graz-Geldorf

Möblierungsvorschlag nicht maßstäblich.





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



3 Zimmer **73,17 m²** **43,66 m²** **4. OG**

Wohnung

Wohnfläche

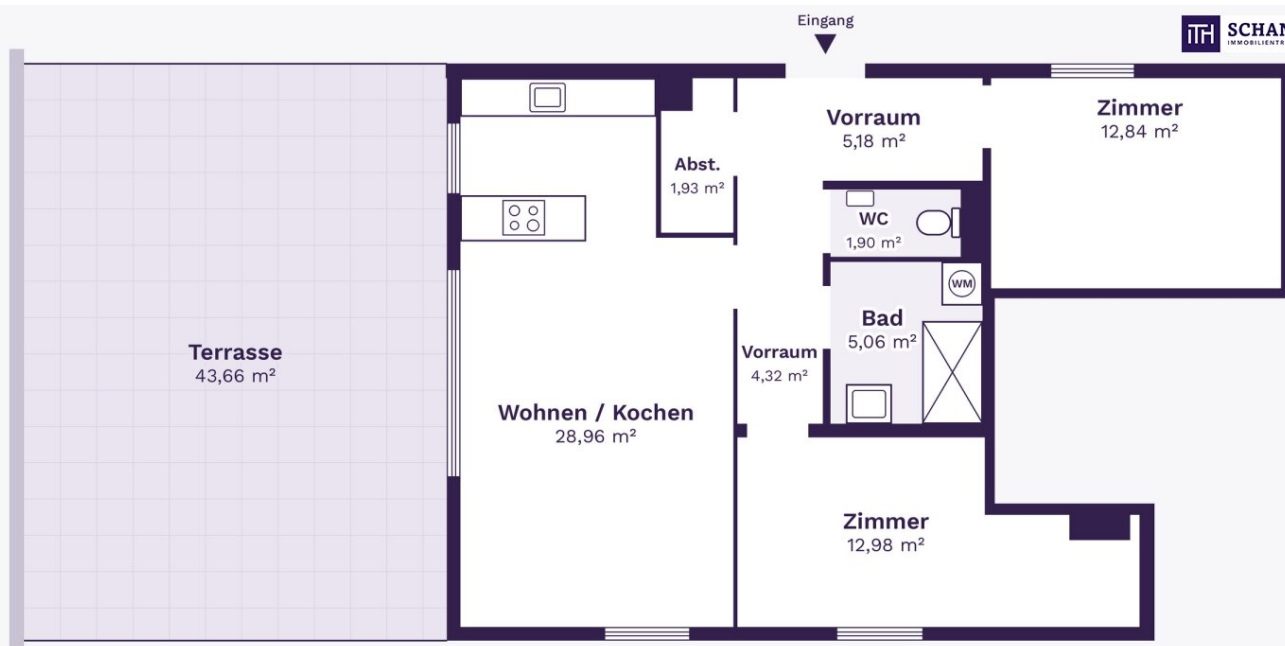
Terrasse

Oberstes Geschoss · Lift

■ Wohnküche mit Kochinsel ■ Glasfront zur Terrasse ■ Separates WC · Abstellraum

Graz-Geidorf

Schematische 3D-Darstellung, Möblierungsvorschlag.



3 Zimmer **73,17 m²** **43,66 m²** **4. OG**

Wohnung

Wohnfläche

Terrasse

Oberstes Geschoss · Lift

- Wohnküche mit Kochinsel
- Glasfront zur Terrasse
- Separates WC · Abstellraum

Graz-Geidorf

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

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
IMMOBILIENREHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREHAND

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

Arbeiten im Penthouse, leben auf der Terrasse

Penthouse im obersten Geschoss mit 73 m² Wohnfläche und 44 m² Terrasse nach Südwest, in einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Grazer Bezirk Geidorf. Drei Zimmer, eine offene Wohnküche mit raumhoher Glasfront zur Terrasse und ein separates Arbeitszimmer machen die Wohnung ideal für Paare, die zuhause arbeiten und gern Gäste haben. Das Haus ist ein Neubau mit Lift, die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2027 geplant.

Rundgang

Sie kommen mit dem Lift direkt ins oberste Geschoss. Vom Vorraum mit Abstellraum führt der Weg nach links in den Wohnbereich, das Herz der Wohnung. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit knapp 29 m² ist um eine Kochinsel geplant. Hier wird gekocht, gegessen und geredet, und der Gastgeber steht nie mit dem Rücken zu seinen Gästen.

Die gesamte Längsseite öffnet sich über eine raumhohe Glasfront zur Terrasse. Mit fast 44 m² ist sie mehr als halb so groß wie die Wohnung und im Sommer das zweite Wohnzimmer. Platz ist für einen großen Esstisch, eine Lounge-Ecke und Pflanzen in großen Kübeln. Durch die Ausrichtung nach Südwest liegt hier die Nachmittags- und Abendsonne, und aus dem obersten Geschoss reicht der Blick über die Baumkronen weit hinaus.

Zurück im Vorraum liegen Bad und WC getrennt nebeneinander. Das Bad mit Dusche bietet auch Platz für die Waschmaschine, das separate WC ist gerade bei Besuch ein echter Vorteil.

Die beiden Zimmer liegen an entgegengesetzten Enden der Wohnung. Auf der einen Seite das Schlafzimmer mit fast 13 m² und Platz für ein großes Doppelbett und eine durchgehende Schrankwand. Auf der anderen Seite das zweite Zimmer, ebenfalls fast 13 m², mit Fenster zur Morgensonne. Es eignet sich als Arbeitszimmer mit Tür, das sich bei Bedarf mit einem Tagesbett zum Gästezimmer macht. So bleiben Arbeit, Schlafen und Wohnen klar getrennt, auch an Homeoffice-Tagen.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage können zusätzlich erworben werden. Und für alles, was der Tag sonst braucht, gibt es einen Nahversorger direkt im Haus.

Die Eckdaten

- Penthouse im 4. Obergeschoss (oberstes Geschoss), Lift

- Wohnfläche ca. 73,17 m², 3 Zimmer
- Terrasse ca. 43,66 m², Ausrichtung Südwest
- Wohn-/Ess-/Kochbereich ca. 28,96 m² mit Glasfront zur Terrasse
- Schlafzimmer ca. 12,84 m², Arbeits- bzw. Gästezimmer ca. 12,98 m²
- Bad mit Dusche ca. 5,06 m², separates WC ca. 1,90 m²
- Abstellraum ca. 1,93 m², Vorraum ca. 9,50 m²
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplätze optional, je € 31.088,–
- Fernwärme; HWB 28,2 kWh/m²a, fGEE 0,71
- Neubau, Erstbezug, Fertigstellung voraussichtlich Q1/2027
- Nahversorger im Haus, ruhige Seitenstraße in Graz-Geidorf

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