# Arbeiten im Penthouse, leben auf der Terrasse




**Objektnummer: 300154**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 73,24 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 2,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 628.505,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



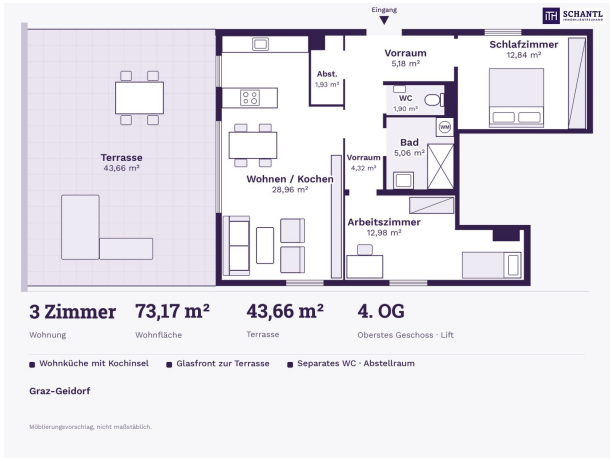
**Benjamin Kaan**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

H +43 676 5080286



Visualisierung durch KI erstellt





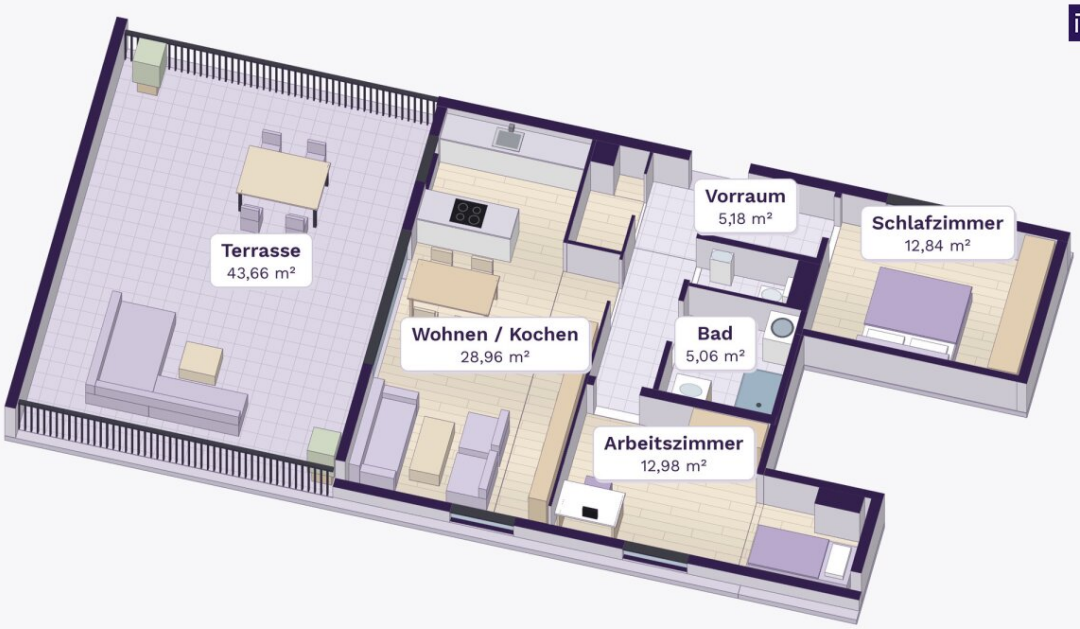


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Visualisierung durch KI erstellt


SCHANTL
Visualisierung durch KI erstellt


SCHANTL
Visualisierung durch KI erstellt


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




**3 Zimmer**
Wohnung

**73,17 m²**
Wohnfläche

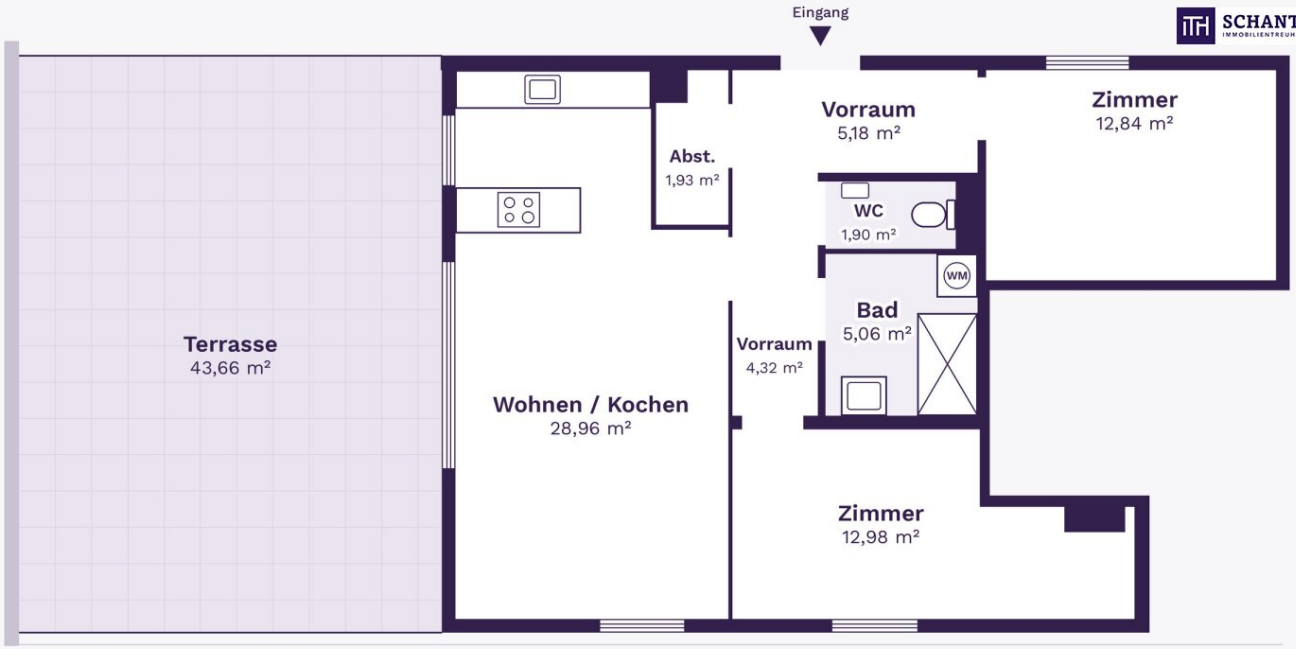
**43,66 m²**
Terrasse

**4. OG**
Oberstes Geschoss · Lift

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

**Graz-Geidorf**

Schematische 3D-Darstellung, Möblierungsvorschlag.




# 3 Zimmer

Wohnung

# 73,17 m²

Wohnfläche

# 43,66 m²

Terrasse

# 4. OG

Oberstes Geschoss · Lift

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

**Graz-Geidorf**

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

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 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

## 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