Graz-Andritz – Stilvolle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon und hochwertiger Ausstattung



Objektnummer: 300717

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andritzer Reichsstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	5,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	429.500,00 €

Infos zu Preis:

Anlegerpreis € 386.550 (Eigennützer € 429.500). Käufer: provisionsfrei. Tiefgaragenplatz: € 24.000,-

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

DAS *PROJEKT*

„La Vista Verde“ - Wohnen im grünen Herzen von Andritz - ist ein Neubauprojekt für Menschen, die das Besondere suchen – ohne Kompromisse bei Komfort, Qualität und Alltagstauglichkeit. In Andritz, einem der begehrtesten Bezirke der Stadt, entsteht ein Wohnprojekt, das moderne Architektur mit einem angenehm privaten Charakter verbindet: nur 11 Wohnungen, auf fünf Geschosse verteilt, schaffen eine ruhige, exklusive Atmosphäre – fernab von anonymer Großanlage, aber mit allem, was zeitgemäßes Wohnen heute ausmacht.

Schon beim Ankommen zeigt sich der Anspruch des Projekts: Die Tiefgarage mit 11 Stellplätzen sorgt für entspanntes Parken, der Autolift bringt Sie komfortabel auf Ihren Stellplatz, und der Lift führt Sie anschließend barrierefrei vom Keller bis in jedes Stockwerk. Dieses Zusammenspiel aus durchdachter Planung und hochwertiger Ausführung macht „La Vista Verde“ zu einem Zuhause, das nicht nur schön aussieht, sondern sich Tag für Tag spürbar gut anfühlt.

Im Erdgeschoss ergänzt eine charmante, ca. 46 m² große Geschäftsfläche das Projekt – ein vielseitiger Raum, der Ideen sichtbar macht und den Standort hochwertig abrundet. Ideal geeignet für ein ruhiges Büro, eine Praxis, ein Atelier oder ein stilvolles Studio, bietet sie beste Voraussetzungen für ein repräsentatives, nachbarschaftsfreundliches Konzept ohne störende Geräusch- oder Besucherbelastung.

Gerade in Andritz, wo Lebensqualität, Nahversorgung und gewachsene Strukturen harmonisch zusammenfinden, ist eine gut situierte Gewerbefläche dieser Größe eine seltene Gelegenheit – attraktiv für Eigennutzer mit Anspruch ebenso wie für Anleger, die Wert auf nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Die Wohnungsgrößen von ca. 55 bis 102 m² bieten Raum für unterschiedliche Lebensphasen – vom stilvollen Single- oder Paar-Refugium bis zum ruhigen Hafen für Familien. 2 bis 4 Zimmer bedeuten dabei Flexibilität: ein Arbeitszimmer für Homeoffice, ein Gästezimmer für Besuch, ein Kinderzimmer, das wachsen darf. „La Vista Verde“ ist ein Projekt mit klarer Handschrift – modern, wertbeständig und darauf ausgelegt, dass aus Wohnen echte Lebensqualität wird.

LA VISTA VERDE SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

ECKDATEN

ADRESSE	Andritzer Reichsstraße 45, 8045 Graz
WOHNUNGEN	11 Wohneinheiten + 1 Geschäftslokal
WOHNUNGSGRÖSSEN	55 - 102 m²
ZIMMER	2 - 4
TYPOLOGIEN	Erdgeschoss-, Geschoss- & Dachgeschosswohnungen
GESCHOSSE	oberirdisch 5 | unterirdisch 1
PARKPLÄTZE	11 Parkplätze in der Tiefgarage
ERSCHLIESSUNG	1 Lift (KG bis DG)
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	889 m²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	1.067 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	887 m²
HWB	47 kWh/m²a
FGEE	0,75



LA VISTA VERDE SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

DIE *WOHNUNGEN*

Die Wohnungen in „La Vista Verde“ sind so konzipiert, dass sie nicht nur funktionieren, sondern begeistern. Durchdachte Grundrisse sorgen für ein natürliches Wohngefühl. Räume fließen harmonisch ineinander, Wohn- und Essbereiche wirken offen und einladend, Rückzugsorte bleiben dennoch privat. Man spürt, dass hier nicht „Quadratmeter verteilt“ wurden, sondern Lebensräume entstanden sind – mit dem Blick dafür, was im Alltag wirklich zählt.

Ein zentrales Element ist das Licht: großzügige Fensterflächen holen die Umgebung ins Zuhause und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre – vom ersten Sonnenstrahl am Morgen bis zum warmen Abendlicht. Dazu kommt der Freiraum, der „La Vista Verde“ besonders macht: große Terrassen, Balkone und Eigengärten erweitern das Wohnen nach draußen. Hier wird der Kaffee zur kleinen Auszeit, das Abendessen zum Ritual unter freiem Himmel, und der Sonntag bekommt den Platz, den er verdient.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den Anspruch des Projekts: Materialien, die sich gut anfühlen, Details, die man sieht – und vor allem spürt. Es ist diese Summe aus Qualität, Ruhe und Eleganz, die einen Unterschied macht: ein Zuhause, das man gerne hereinlässt, aber noch lieber einfach genießt.

Und weil die Auswahl von 2 bis 4 Zimmern so vielfältig ist, findet hier wirklich jeder sein passendes Zuhause: die kompakte, moderne Wohnung für ein aktives Stadtleben, das großzügige Zuhause für Familien, oder das perfekte Mittelmaß für alle, die Freiheit bleiben wollen. Gerade für Familien ist die Kombination aus Top-Lage in Andritz, guter Infrastruktur und einem Wohnkonzept, mit bis zu 4(for)* tollen, durchdachten Freiflächen, ein echter Glücksfall: Kinder können sich entfalten, Eltern haben Wege kurz – und alle gewinnen Lebensqualität.

HINWEIS:
INFORMATION UND VERKAUF ERFOLGEN PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!



LA VISTA VERDE SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND



8045 graz


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3 ZI 74.46 m²
05
W+E+K
27.89m²
W+E+K
27.77m²
WC
1.83m²
AR
2.73m²
WM
80x120
Z1
16.45m²
Z2
12.43m²
B
5.58m²
B
9.82m²
F
4.68m²
V
2.94m²
771

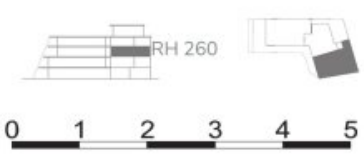
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

2. OBERGESCHOSS
TOP 5



TOP 5 | 2. OG	
WOHNFLÄCHE	74,46 m²
BALKON	9,82 m²
KA	5,28 m²





Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufs-

LA VITH SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

1. OBER
GESCHOSS



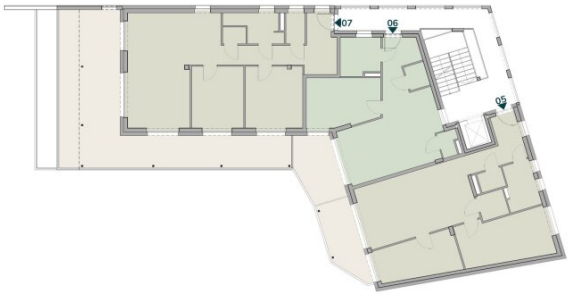
TOP 2
WOHNFLÄCHE 74,39 m²
BALKON 9,82 m²

TOP 3
WOHNFLÄCHE 54,92 m²
BALKON 10,33 m²

TOP 4
WOHNFLÄCHE 101,25 m²
BALKON 50,14 m²



2. OBER
GESCHOSS



TOP 5
WOHNFLÄCHE 74,46 m²
BALKON 9,82 m²

TOP 6
WOHNFLÄCHE 54,62 m²
BALKON 10,33 m²

TOP 7
WOHNFLÄCHE 83,08 m²
BALKON 58,30 m²



LA VISTA VERDE
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

2. OBER
GESCHOSS



TOP 5
WOHNFLÄCHE 74,46 m²
BALKON 9,82 m²

TOP 6
WOHNFLÄCHE 54,62 m²
BALKON 10,33 m²

TOP 7
WOHNFLÄCHE 83,08 m²
BALKON 58,30 m²



Objektbeschreibung

La Vista Verde – Moderne 3-Zimmer-Wohnung im 2. OG mit Balkon in Graz-Andritz

Modernes Wohnen mit Licht, Balkon und Stadtnähe!

Willkommen in **La Vista Verde**, einem exklusiven Neubauprojekt im beliebten Grazer Stadtbezirk Andritz. Hier vereinen sich modernes Wohngefühl, hochwertige Ausstattung und ein ruhiges Wohnumfeld zu einem ganz besonderen Zuhause.

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss** bietet auf ca. **74,46 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz zum Wohlfühlen.

Das Highlight ist der private Außenbereich: Ein **ca. 9,82 m² großer Balkon** lädt zum Frühstück, zu entspannten Sonnenstunden und zum Feierabend im Freien ein.

Ob als Wohnung für Familien, Paare oder als Kapitalanlage – hier genießen Sie hohe Wohnqualität mitten in Andritz.

Durchdachte Raumaufteilung und modernes Wohnambiente

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zum Balkon.

Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein modern geplantes Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die **Raumhöhe von ca. 2,60 m** unterstreicht das großzügige Wohngefühl und verleiht den Räumen eine angenehme Atmosphäre.

Exklusives Neubauprojekt mit nur 11 Wohnungen

La Vista Verde überzeugt durch seine überschaubare Größe und moderne Architektur. Mit lediglich 11 Wohneinheiten und einer Geschäftsfläche entsteht ein persönliches Wohnumfeld abseits anonymer Großanlagen.

Eine hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fenstern und Raffstores sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein Personenlift verbindet sämtliche Geschosse, während die Tiefgarage bequem über einen Autoaufzug erreichbar ist.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 74,46 m²
- **Zimmer:** 3, davon 2 flexibel nutzbare Schlafzimmer
- **Balkon:** ca. 9,82 m²
- **Raumhöhe:** ca. 2,60 m
- **Neubau / Erstbezug** in exklusiver Wohnanlage
- **Nur 11 Wohneinheiten** und eine Geschäftsfläche
- **Hochwertige Ausstattung:** Eichenparkett, Feinsteinzeug und moderne Sanitärausstattung
- **Heizung:** Fernwärme mit Fußbodenheizung
- **Fenster:** 3-fach-Verglasung mit Raffstores
- **Badezimmer:** Dusche
- **Zusätzlich:** separates WC und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- **Kellerabteil:** ca. 5,28 m²
- **Tiefgarage:** Stellplatz zusätzlich erwerbbar, Autoaufzug vorhanden
- **Energiekennzahlen:** HWB 47 kWh/m²a, fGEE 0,75
- **Käuferprovisionsfrei** laut Bauträgerunterlagen

Attraktive Wohnlage in Graz-Andritz

Der beliebte Grazer Stadtbezirk Andritz verbindet städtische Lebensqualität mit einem naturnahen Wohnumfeld.

Hier genießen Sie die Vorzüge eines modernen Neubaus in einer attraktiven Wohnlage und profitieren gleichzeitig von den vielseitigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Umgebung.

Der Balkon macht diese Wohnung zu einem privaten Rückzugsort im Grünen.

Kaufpreise

Kaufpreis für Eigennutzer: € 429.500,–

Tiefgaragenplatz: € 24.000,-

Anlegerkaufpreis: € 386.550,–

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Der Verkauf erfolgt laut Bauträgerunterlagen **provisionsfrei für Käufer**.

Ihr neues Zuhause in La Vista Verde!

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, durchdachte Architektur und einen eigenen Balkon in bester Lage.

Eine attraktive Gelegenheit für Familien, Paare und Anleger, die Wert auf Qualität und die Annehmlichkeiten des Stadtlebens legen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, Grundrisse und ein persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung.

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!

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 <250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap