Drei Zimmer, ein Zuhause: Geidorf provisionsfrei



Objektnummer: 300741

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,94 m²
Nutzfläche:	59,94 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,85 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	375.880,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Kaan

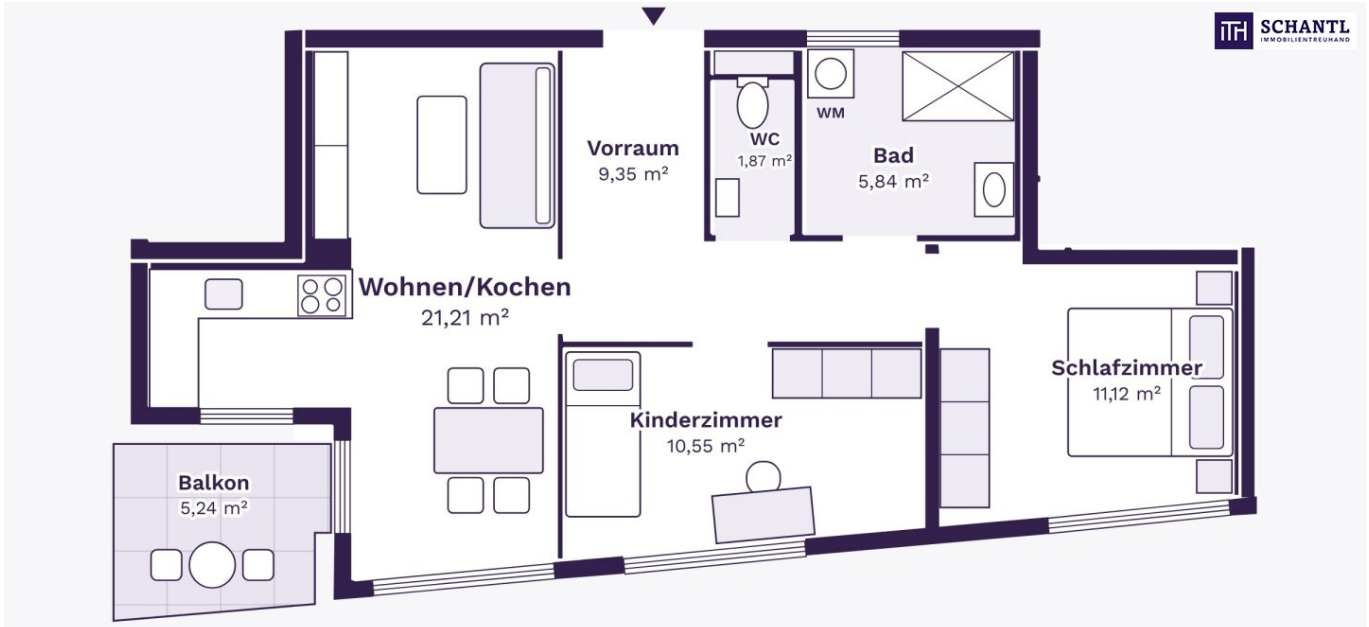
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz



Rendering durch KI erstellt







3 Zimmer

59,94 m² Wohnfläche

5,24 m² Balkon

Alle Wohnräume nach Südosten
Getrenntes WC · Bad mit Fenster
1. Obergeschoss mit Lift

Neubau in Graz – Geidorf

Möblierungsvorschlag, nicht maßstäblich.





3
Zimmer

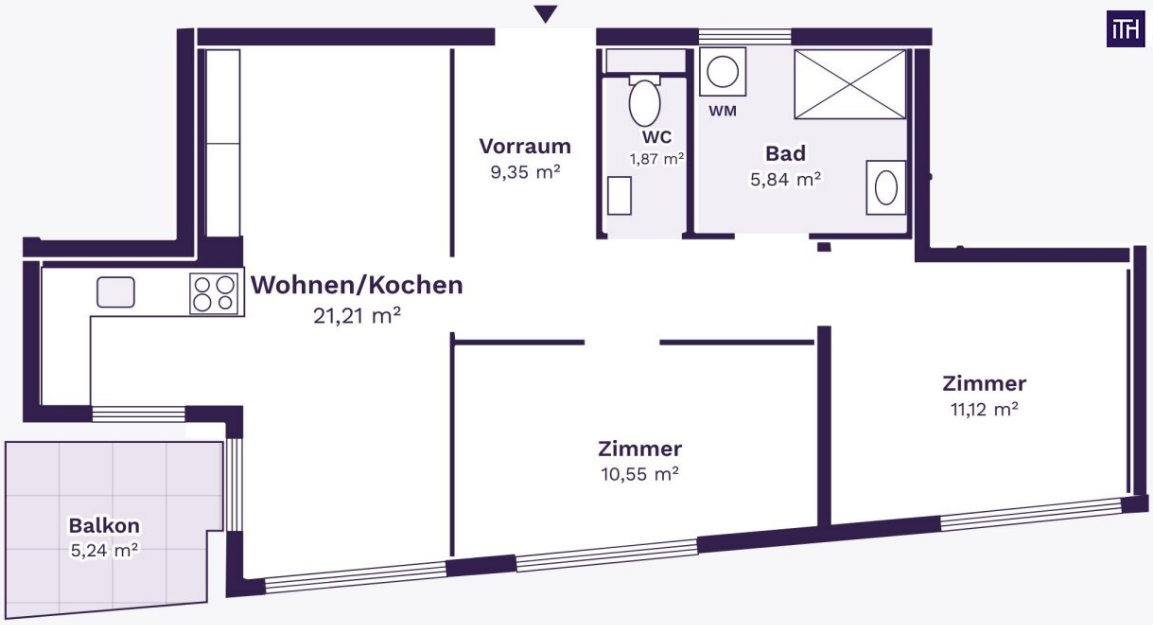
59,94 m²
Wohnfläche

5,24 m²
Balkon

Alle Wohnräume nach Südosten
Getrenntes WC · Bad mit Fenster
1. Obergeschoss mit Lift

Neubau in Graz – Geidorf

Schematische 3D-Darstellung, Möblierungsvorschlag.



3
Zimmer

59,94 m²
Wohnfläche

5,24 m²
Balkon

Alle Wohnräume nach Südosten
Getrenntes WC · Bad mit Fenster
1. Obergeschoss mit Lift

Neubau in 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

Drei Zimmer, ein Zuhause: Geidorf provisionsfrei

Drei Zimmer, ein Zuhause: 59,94 m² Neubauwohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss, in einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Grazer Bezirk Geidorf. Alle Wohnräume liegen nach Südosten, Bad mit Fenster und getrenntes WC machen den Alltag zu dritt angenehm. Der Kaufpreis beträgt € 375.880,–, für Sie provisionsfrei, die Fertigstellung ist laut Bauträger für das 2. Quartal 2027 geplant.

Rundgang

Mit dem Lift geht es in den 1. Stock. Hinter der Wohnungstür empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit gut 9 m². Hier haben Garderobe, Schuhschrank und Kinderwagen Platz, ohne dass es eng wird.

Links öffnet sich der Wohn-, Ess- und Kochbereich mit 21,21 m². Die Küche in L-Form liegt geschützt in einer eigenen Nische, daneben steht der Esstisch direkt am großen Fenster nach Südosten. Morgens frühstücken Sie hier mit Blick in die Kronen der Straßenbäume. Eine bodentiefe Balkontür und ein zweites bodentiefes Fenster führen auf den Balkon. Er liegt geschützt in einer Nische der Fassade und bietet Platz für einen kleinen Tisch, zwei Stühle und ein paar Pflanzen. Die ruhige Sofaecke liegt etwas zurückgesetzt, perfekt für den Abend, wenn es draußen still wird.

Gegenüber dem Eingang liegen das separate WC und das Bad. Das Bad hat ein Fenster, eine Dusche und einen Anschluss für die Waschmaschine. Gerade morgens, wenn alle gleichzeitig loswollen, ist das getrennte WC ein echter Vorteil.

Ein kurzer Gang führt zu den beiden Zimmern, beide mit großem Fenster nach Südosten. Das erste Zimmer mit 10,55 m² ist ideal als Kinderzimmer, mit Platz für Bett, Schrank und Schreibtisch am Fenster. Wenn es (noch) nicht gebraucht wird, ist es ein ruhiges Arbeitszimmer. Das Schlafzimmer mit 11,12 m² bietet Platz für ein Doppelbett mit 180 cm und einen Kleiderschrank.

Das Haus ist ein kleiner, massiv gebauter Neubau mit Lift und Fernwärme. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional dazugekauft werden. Für Fahrräder gibt es einen eigenen Abstellraum. Einkaufen können Sie nur wenige Schritte entfernt im Supermarkt nebenan. Kinderbetreuung (350 m), Volksschule (850 m), Bus (300 m) und Straßenbahn (750 m) liegen in Gehweite, Stadtpark und Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Eckdaten

- 3-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss, Lift
- Wohnfläche ca. 59,94 m², Balkon ca. 5,24 m²
- Alle Wohnräume nach Südosten
- Wohnen/Kochen/Essen ca. 21,21 m²
- Zimmer ca. 10,55 m² und ca. 11,12 m²
- Vorraum/Gang ca. 9,35 m²
- Bad mit Fenster und Dusche ca. 5,84 m², separates WC ca. 1,87 m²
- Massivbauweise, Fernwärme
- HWB 30,7 kWh/m²a, fGEE 0,72
- Betriebskosten voraussichtlich ca. € 2,50/m² (ohne Rücklage und Heizkosten)
- Tiefgaragenstellplatz optional
- Fertigstellung voraussichtlich 2. Quartal 2027
- Kaufpreis € 375.880,–, provisionsfrei für Käufer

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragung 1,1 %, Kaufvertragserrichtung 1,5 % zzgl. USt und Barauslagen, Betreuungsgebühr 1 % zzgl. USt.

Gerne beraten wir Sie gemeinsam mit unserem Finanzierungspartner zu Ihren Möglichkeiten.

Die Einrichtung in den Bildern ist ein Möblierungsvorschlag (Rendering durch KI erstellt). Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Bauträgers.

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