Ein Zimmer für jeden Traum – plus 35 m² Terrasse



Objektnummer: 300862

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	617.625,00 €
Infos zu Preis:	

Weihnachtsaktion: 8,5 % unter Listenpreis. Zzgl. 1 % Betreuungsgebühr + USt.

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.


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Rendering durch KI erstellt


SCHANTL
Rendering durch KI erstellt


SCHANTL
Eingang
Bad
6,61 m²
Vorraum
8,33 m²
WC
1,65 m²
Ab
1,43 m²
Wohnen/Kochen/
Essen
28,44 m²
Kinder-
zimmer
10,49 m²
Arbeits-
zimmer
11,04 m²
Schlaf-
zimmer
16,15 m²
Terrasse
35,30 m²
TOP 9
2. Obergeschoss
4
Zimmer
82,00 m²
Wohnfläche
35,30 m²
Terrasse
• Terrasse über Eck
• Getrenntes WC
• Abstellraum in der Wohnung
Möblierungsvorschlag,
nicht realisiert.


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Rendering durch KI erstellt


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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



TOP 9

2. Obergeschoss

4
Zimmer

82,00 m²
Wohnfläche

35,30 m²
Terrasse

- Terrasse über Eck
- Getrenntes WC
- Abstellraum in der Wohnung

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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 9

2. Obergeschoss

4
Zimmer

82,00 m²
Wohnfläche

35,30 m²
Terrasse



- Terrasse über Eck
- Getrenntes WC
- Abstellraum in der Wohnung

Schematische 3D-Darstellung, Möblierungsvorschlag.

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 SFI 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

Ein Zimmer für jeden Traum – plus 35 m² Terrasse

Diese Neubauwohnung im 2. Obergeschoss in Graz-Waltendorf hat 82 m² Wohnfläche auf vier Zimmer verteilt. Dazu kommt eine 35,30 m² große Terrasse, die sich über Eck um die Wohnung legt. Bodentiefe Fenster holen viel Licht in alle Wohn- und Schlafräume.

Das Bad ist getrennt vom WC, und ein eigener Abstellraum schafft Ordnung.

Ein Rundgang

Wer die Wohnung betritt, steht in einem großzügigen Vorraum mit über 8 m². Hier haben Garderobe, Schuhschrank und Kinderwagen bequem Platz. Gleich daneben liegt das helle Bad mit Fenster, bodenebener Dusche mit Glaswand und Anschluss für die Waschmaschine. Das WC ist separat und hat ebenfalls ein Fenster. Der Abstellraum nimmt alles auf, was im Alltag nicht im Weg stehen soll.

Vom Vorraum führt ein ruhiger Flur zu den drei Zimmern. Alle drei haben bodentiefe Fenster. Das Elternschlafzimmer ist mit über 16 m² groß genug für Doppelbett, großen Kleiderschrank und eine Leseecke am Fenster. Die beiden anderen Zimmer haben 10,49 m² und 11,04 m². Eines wird zum Kinderzimmer mit Platz zum Spielen und Lernen, das andere zum Homeoffice, Gästezimmer oder später zum zweiten Kinderzimmer.

Am Ende des Flurs öffnet sich der Wohn-, Koch- und Essbereich mit 28,44 m². Bodentiefe Fenster an zwei Seiten machen ihn zum hellsten Raum der Wohnung. Die Küche liegt an der Fensterseite. Der Esstisch steht so, dass man beim Abendessen ins Grüne blickt, und die Sofaecke liegt direkt an der Terrasse.

Die Terrasse ist das Herzstück der Wohnung. Mit 35 m² ist sie größer als manch ein Wohnzimmer und zieht sich über Eck. Es gibt genug Platz für einen großen Esstisch im Freien, eine Loungeecke und Pflanzkübel, und das Kind kann draußen spielen, während die Eltern in Ruhe Kaffee trinken. Ein Teil der Terrasse ist überdacht, damit lässt sie sich auch an Regentagen nutzen.

Eckdaten

- **Stockwerk:** 2. Obergeschoss, Neubau
- **Zimmer:** 4

- **Wohnfläche:** 82,00 m²
- **Terrasse:** 35,30 m², über Eck, teilweise überdacht
- **Wohnen / Kochen / Essen:** 28,44 m², bodentiefe Fenster an zwei Seiten
- **Schlafzimmer:** 16,15 m²
- **Zimmer 2:** 11,04 m²
- **Zimmer 3:** 10,49 m²
- **Vorraum:** 8,33 m²
- **Bad:** 6,81 m², mit Fenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** separat, mit Fenster
- **Abstellraum:** 2,00 m²

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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap