VERPASSEN SIE DIESE GELEGENHEIT NICHT! LKH-Nähe: Tolle Raumaufteilung, Top-Qualität und Super-Lage! Lassen Sie sich von dieser sensationellen Wohnung verzaubern! JETZT BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN!

Objektnummer: 279242

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftingtalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	35,70 m²
Kaufpreis:	699.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436642540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

SCHANTL
Defurnished with AI
Matterport

SCHANTL

SCHANTL

Bad
Zimmer_1
Wohnen
Zimmer_2
WC
Terrasse
Vorraum
Bad
Zimmer_3
Terrasse

SCHANTL
LKH-Univ. Klinikum Graz - Abteilung...
Judith Fuchs Photography eU
Bäckerei Sorger
Lindenhofweg
Am Dominikanergrund
Hilmteichstraße
Spielplatz Hilmteich
Hilmteich
Schubertstraße
Ronald McDonald Haus Graz
Universitätsklinik für Neurologie
Zentrum für Akutmedizin (ZAM)
Aspasiagasse
Gstirnergasse
Stiftingtalstraße
Stiftingbach
Cosmeticsalon Nina
Kozennweg
Mafee - handgemachte und nachhaltige Baby...
Rieshang
Partyservice und Feinkost Josef Greimel
Riesstraße
Rauchleitenstraße
Franz Weiss Unternehmensberatung
Meranhof

Objektbeschreibung

VERPASSEN SIE DIESE GELEGENHEIT NICHT! LKH-Nähe: Tolle Raumaufteilung, Top-Qualität und Super-Lage! Lassen Sie sich von dieser sensationellen Wohnung verzaubern! JETZT BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN!

Diese spektakuläre Eigentumswohnung in der begehrten Lage der Stiftingtalstraße, 8010 Graz, bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt! Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 137,5 m² und einer perfekten Raumaufteilung erleben Sie höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung im Ziegelmassivbau überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Bauweise, sondern auch durch ihre lichtdurchfluteten Räume und den durchdachten Grundriss.

4 Zimmer für individuelles Wohnen – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Lösungen. Der große **Wohnbereich** geht direkt auf eine **terrassenartige Wohlfühl-Oase** über: Eine **Terrasse mit ca. 44,50 m²** lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ob Frühstück im Freien oder gemütliche Abende mit Freunden – dieser Außenbereich wird Sie begeistern! Zusätzlich bietet Ihnen der **eigene Garten mit ca. 35,70 m²** eine private Rückzugsmöglichkeit, ideal für Gartenliebhaber oder als Spielbereich für Kinder.

Top-Ausstattung und moderne Technik machen diese Wohnung zu einem echten Highlight. Vom großzügigen, offenen Wohnbereich bis hin zu den eleganten Schlafzimmern wird der hohe Standard in allen Details spürbar. **Zwei Carportstellplätze** können noch zusätzlich erworben werden zu je € 27.500,00.

3D-Rundgang

https://my.matterport.com/show/?m=51ujaueUwzz

Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 137,5 m²
- **Zimmer:** 4 Zimmer

- **Terrasse:** ca. 44,5 m²
- **Garten:** ca. 35,7 m² - Umbau zu Sonnendeck auf Wunsch inkludiert!
- **Bauweise:** Ziegelmassiv
- **Carportstellplätze:** 2 Stellplätze können noch zusätzlich erworben werden zu je € 27.500,00
- **Besonderheiten:** Helle, großzügige Räume, moderne Ausstattung, perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, nahe Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote)
- **PROVISIONSFREI!**

Highlights:

- **Großzügige Wohnfläche**: Ca. 137,5 m² bieten viel Platz für individuelle Gestaltung und komfortables Wohnen.
- **Lichtdurchflutete Räume**: Der offene Grundriss sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen.
- **Große Terrasse**: Mit ca. 44,5 m² erleben Sie Ihren ganz persönlichen Außenbereich – ideal zum Entspannen, Grillen oder für gesellige Abende.
- **Eigener Garten**: Ca. 35,7 m² Gartenfläche bieten Ihnen zusätzlichen Freiraum für Ihre Freizeitgestaltung und Privatsphäre.
- **Exzellente Lage**: Ruhige Wohngegend in Graz, mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

- **Moderne Bauweise**: Ziegelmassivbau garantiert hohe Energieeffizienz, Langlebigkeit und besten Wohnkomfort.

- **2 Carportstellplätze zusätzlich erwerbbar**: Komfortable und sichere Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür.

- **Vielseitige Raumaufteilung**: 4 Zimmer ermöglichen flexible Nutzung – ideal für Familien, Paare oder als Homeoffice.

- **Hochwertige Ausstattung**: Elegante Materialien und moderne Technik sorgen für eine anspruchsvolle Wohlfühlatmosphäre.

- **Energieeffizienz**: Durch die Ziegelmassivbauweise und moderne Technik bieten diese Wohnräume ein ausgezeichnetes Raumklima und geringe Energiekosten.

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap