

**Ihr neues Zuhause in perfekter Lage – 33,44 m²
Wohnfläche mit überdachtem Balkon & zusätzlichem
Kellerabteil**



Objektnummer: 280274

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,44 m ²
Nutzfläche:	37,89 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,24 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	140.215,93 €
Betriebskosten:	79,74 €
Heizkosten:	21,00 €
USt.:	12,17 €
Infos zu Preis:	

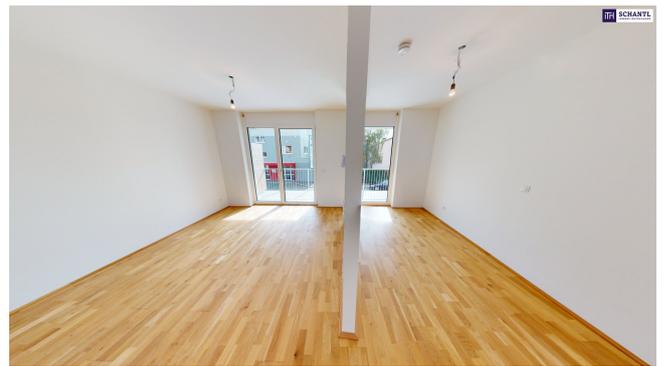
TG-Abstellplatz um € 24.400,-- verfügbar

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

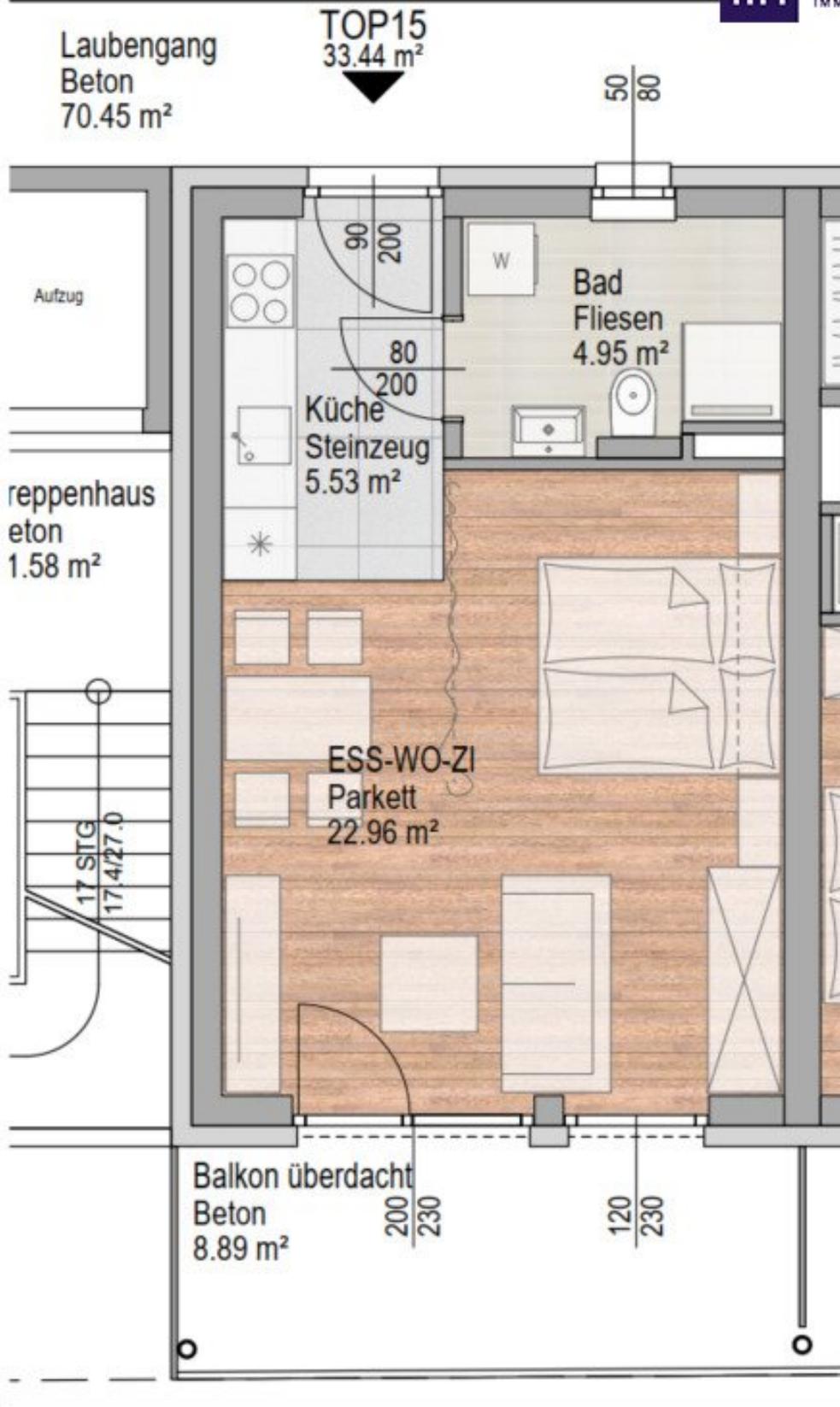
OFFICE WIEN
Schantl ITF
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITF
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
Top Fotos
Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT





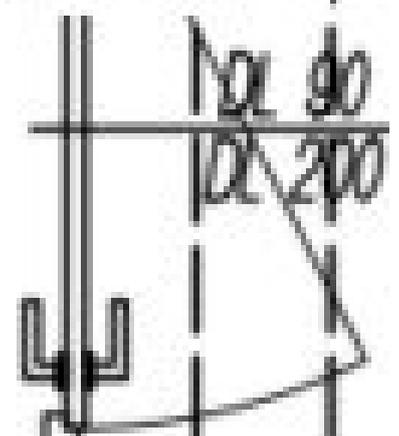


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

KA TÜR

Beton
3.24 m²
7.32 m

2.16



ET WDB 80/20/25
UK = -1.75 m
OK DUK

4.

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

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

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in perfekter Lage – 33,44 m² Wohnfläche mit überdachtem Balkon & zusätzlichem Kellerabteil

[Hier geht's zum 360°-Rundgang](#)

Willkommen in dieser modernen Kleinwohnung, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Auf einer Wohnfläche von 33,44 m² genießen Sie komfortables urbanes Wohnen. Der großzügige, überdachte Balkon von 8,89 m² und das praktische Kellerabteil bieten zusätzlichen Raum und Stauraum. Diese Wohnung ist besonders ideal für Studierende, Berufspendler und alle, die ein modernes Zuhause in zentraler Lage suchen.

Facts:

- **Wohnfläche:** 33,44 m² – clever genutztes Raumkonzept.
- **Balkon:** Überdacht mit 8,89 m² – ideal für Entspannung im Freien.
- **Preis:** Jetzt reduziert – € 140.215,93 (optional: Tiefgaragenplatz für € 24.400,--)
- **Lage:** Attraktive Wohngegend in unmittelbarer Nähe zur FH Joanneum.

Raumaufteilung:

- **Küche:** 5,53 m² – funktionale Küchenzeile mit direktem Zugang zum Wohn-Ess-Schlafbereich.
- **Wohn-Ess-Schlafbereich:** 22,96 m² – offener und flexibler Raum, ideal für individuelle

Gestaltung.

- **Bad:** 4,95 m² – ausgestattet mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.
- **Balkon:** 8,89 m² – überdachter Freisitz mit Zugang direkt vom Wohnbereich.
- **Kellerabteil:** 3,24 m² – zusätzlicher Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

Highlights:

- **Sofort bezugsbereit:** Kein Warten – direkt einziehen und wohlfühlen.
- **Preisreduktion:** Jetzt zu einem günstigeren Preis erhältlich.
- **Großer, überdachter Balkon:** 8,89 m² – der perfekte Ort für erholsame Stunden im Freien.
- **Helle, lichtdurchflutete Räume:** Große Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.
- **Hochwertige Ausstattung:** Stilvolle Materialien und modernes Design für höchsten Wohnkomfort.
- **Flexible Raumgestaltung:** Der offene Wohn-Ess-Schlafbereich lässt sich nach Wunsch gestalten.
- **Top-Lage:** Sehr gute Anbindung an die FH Joanneum und die öffentliche Infrastruktur.
- **Ruhige, grüne Umgebung:** Perfekte Balance zwischen Stadtleben und Erholung.
- **Kellerabteil:** Mit 3,24 m² zusätzlichem Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

- **Optionale Tiefgarage:** Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich erworben werden.

Diese moderne Kleinwohnung bietet alles, was Sie für komfortables und praktisches Wohnen in Graz benötigen. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap