

**Preisreduziert! Erstbezug in Graz – Reininghausstraße:
moderne Erdgeschosswohnung mit 38,22 m², 2 Zimmern,
Balkon, Eigengarten und Kellerabteil in attraktiver Lage.**



Objektnummer: 280269

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8020 Graz |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 38,22 m ² |
| Nutzfläche: | 43,49 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Garten: | 41,62 m ² |
| Keller: | 3,31 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 36,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82 |
| Kaufpreis: | 160.258,75 € |
| Betriebskosten: | 117,75 € |
| Heizkosten: | 25,00 € |
| USt.: | 16,78 € |
| 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:

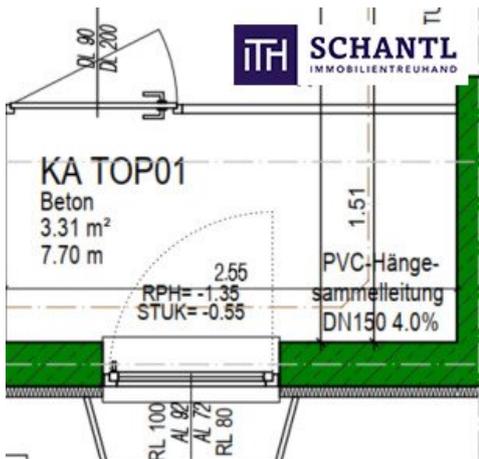
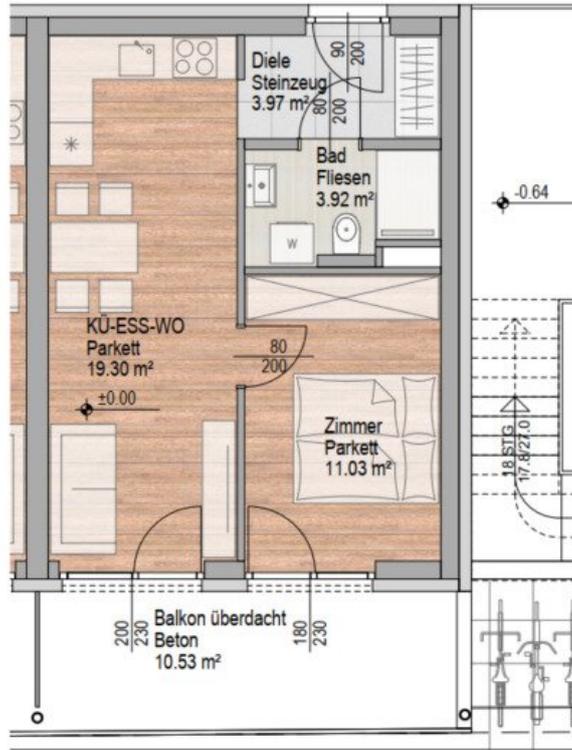
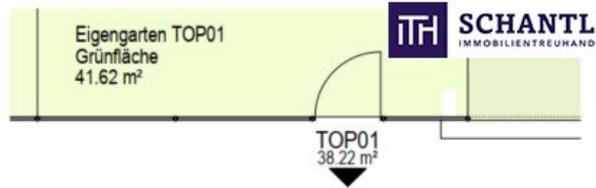
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



Objektbeschreibung

Preisreduziert! Erstbezug in Graz – Reininghausstraße: moderne Erdgeschosswohnung mit 38,22 m², 2 Zimmern, Balkon, Eigengarten und Kellerabteil in attraktiver Lage.

[Hier geht's zum 360°-Rundgang](#)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle und hochwertig ausgestattete Wohnung in Graz bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer attraktiven Umgebung. Mit durchdachter Raumaufteilung, einem großzügigen Balkon und einem privaten Garten schafft diese Immobilie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Entspannung.

Facts:

- **Wohnfläche:** 38,22 m² mit optimal genutztem Raumkonzept
- **Freiflächen:** 10,53 m² Balkon & 41,62 m² Eigengarten
- **Lage:** Attraktive Wohngegend mit perfekter Infrastruktur
- **Preis:** € 160.258,75 (optional: Tiefgaragenplatz für € 24.400,--)
- **Besonderheit:** Erstbezug – modern & hochwertig!

Räumliche Aufteilung:

- **Diele (3,97 m²):** Einladender Eingangsbereich mit Platz für Stauraum
- **Badezimmer (3,92 m²):** Elegante Ausstattung mit Dusche, WC &

Waschmaschinenanschluss

- **Wohn-Ess-Kochbereich (19,30 m²):** Offenes, lichtdurchflutetes Design für ein angenehmes Wohngefühl
- **Schlafzimmer (11,03 m²):** Ruhige Rückzugsoase mit direktem Balkonzugang
- **Balkon (10,53 m²):** Überdachter Freisitz mit Blick ins Grüne
- **Eigengarten (41,62 m²):** Ihr persönlicher Wohlfühlbereich im Freien
- **Kellerabteil (3,31 m²):** Zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung

Highlights:

- **Erstbezug:** Perfekt für einen modernen Lebensstil
- **Große Freiflächen:** Balkon und Garten als persönliche Wohlfühlzonen
- **Helle Räume:** Große Fenster für eine freundliche Wohnatmosphäre
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle Materialien & zeitloses Design
- **Top-Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Öffis & Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe
- **Perfekte Anbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel & Autobahn schnell erreichbar
- **Tiefgaragenplatz optional:** Komfortables und sicheres Parken

- **Gute Investitionsmöglichkeit:** Attraktive Lage mit Wertsteigerungspotenzial
- **Optimale Raumaufteilung:** Funktional und modern für höchste Wohnqualität

Diese einzigartige Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Stadtleben und entspanntem Wohnen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute 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