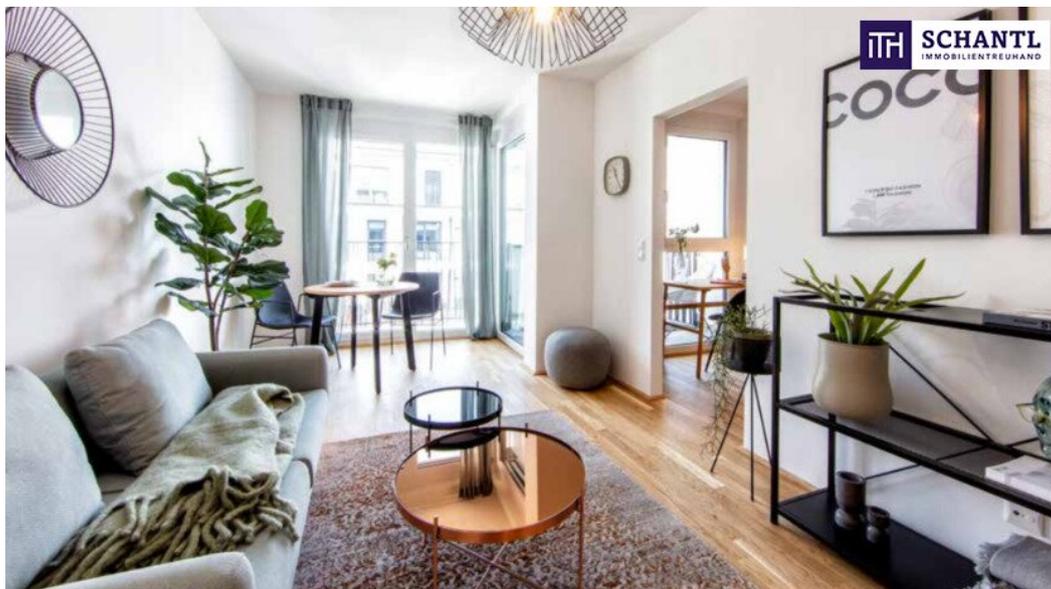


# TOLLER NEUBAU - Entzückendes, leistbares Penthouse in Puntigam!



**Objektnummer: 280584**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brauquartier
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,86 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	235.490,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, ohne Parkmöglichkeit!

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc



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

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**QUALITÄTSSIEGEL**

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

[f](#) [i](#) [in](#)

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

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

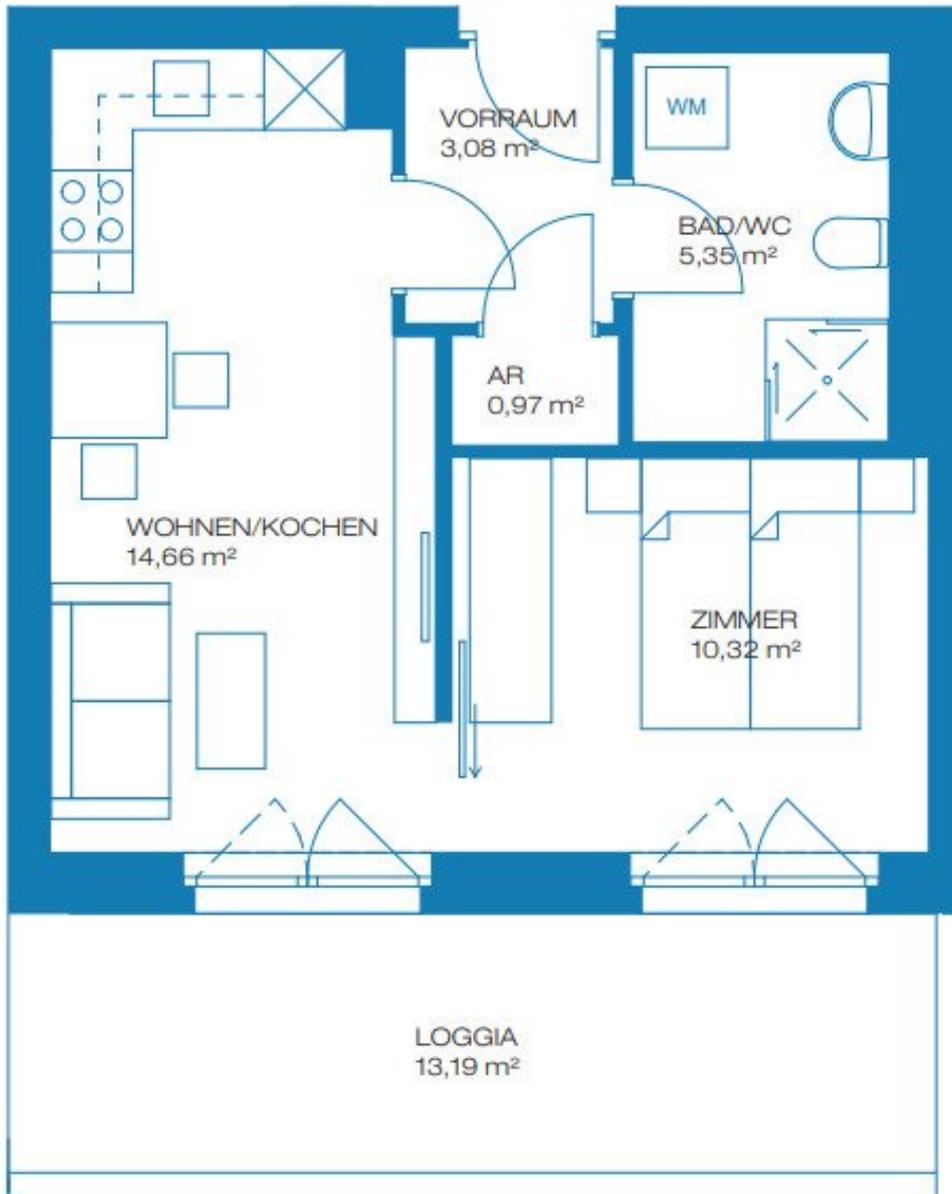
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**TOP 70, TYP B2**

GESAMTFLÄCHE 34,36 m<sup>2</sup>

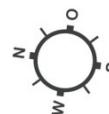
AUSSENBEREICHE

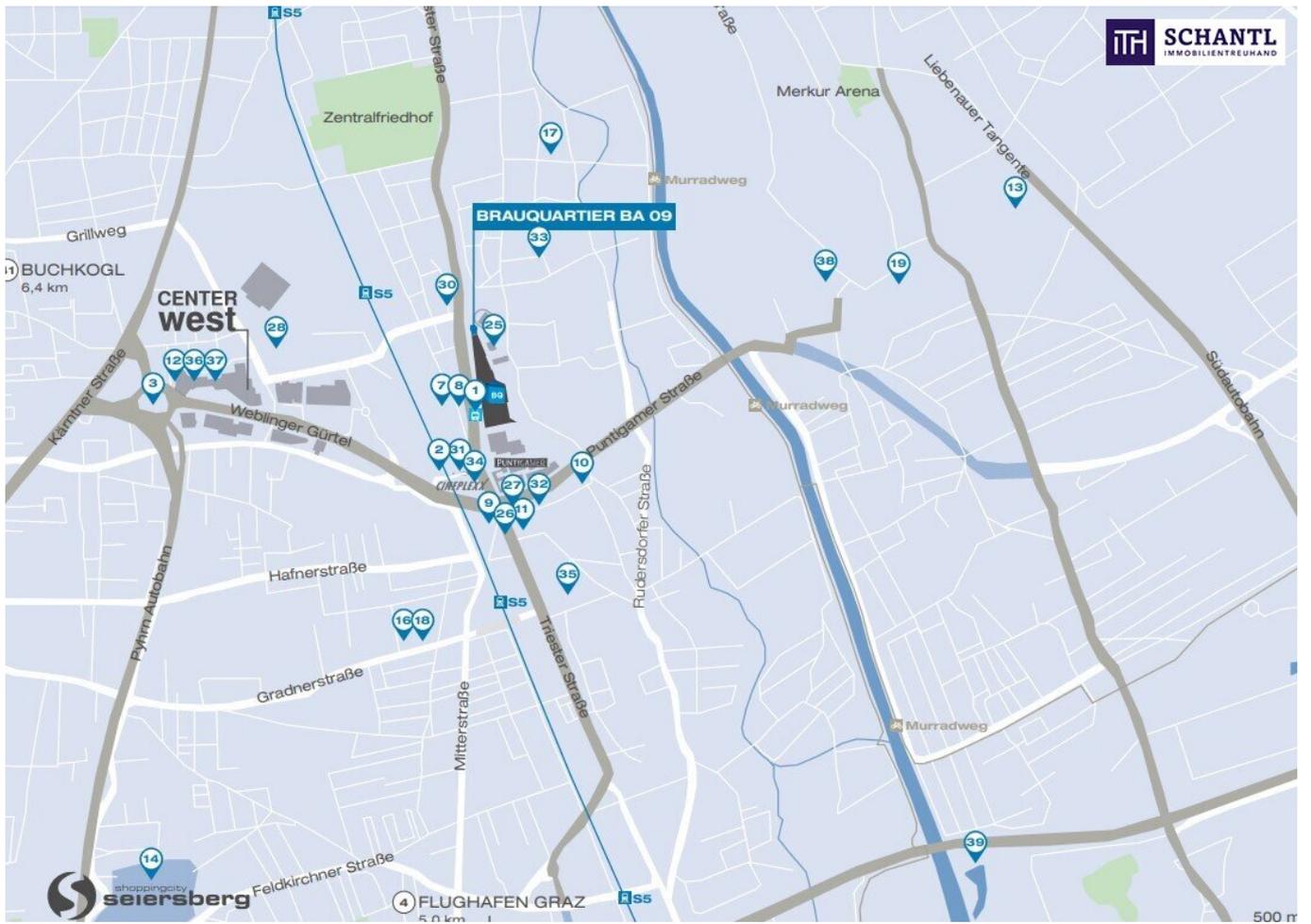
Loggia 13,19 m<sup>2</sup>





**6. OBERGESCHOSS**  
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
  - Immobilienbeteiligungen
  - Vorsorgewohnung
  - Investmentfonds
  - Bauherrenmodelle
  - Unternehmensbeteiligungen
  - Edelmetalle
  - Technische Metalle
  - uvm.
- Kreditversicherungen
  - Eigenheim & Haushalt
  - Betriebsunterbrechung
  - Kranken- / Gesundenvers.
  - Unfallversicherungen
  - Sachversicherungen inkl. KFZ
  - Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
  - Berufsunfähigkeitsvers.
  - uvm.
- 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

### TOLLER NEUBAU - Entzückendes, leistbares Penthouse in Puntigam!

Diese schöne helle Neubauwohnung liegt in Puntigam, die Infrastruktur wie einen Supermarkt befindet sich vor der Haustür, die Straßenbahn ist nur in wenigen Minuten erreichbar.

Das Wohnbauprojekt ist das Brauquartier Puntigam, zur Zeit stehen noch Wohnungen von 34m<sup>2</sup> - 74m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Wohnungen sind in moderner, heller Ausstattung und trotzdem noch leistbar.

Wir bieten unseren Kunden eine kostenlose Finanzierungsberatung, bei guter Bonität ist es für uns möglich, Ihre Immobilie ab 0% Eigenkapital zu finanzieren.

#### Fakten zur Top 70:

- WFL 34,38m<sup>2</sup>
- KP brutto € 235.480,00 (KP netto € 203.000,00)
- KP brutto TG € 24.360,00 (KP netto TG € 21.000,00)
- KP brutto Carport € 19.720,00 (KP netto Carport € 17.000,00)
- **im 6.OG**
- 2 Zimmer
- Loggia 13,19m<sup>2</sup>

- Kellerabteil 2,86m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen/Kochen 14,66m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 10,32m<sup>2</sup>
- Vorraum 3,08m<sup>2</sup>
- AR 0,97m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und Dusche 5,35m<sup>2</sup>
- Nahwärme-Heizung
- zur besseren Vorstellung wurden Symbolbilder verwendet, da das Projekt sich in Bau befindet

### 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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap