

**EXKLUSIVES Penthouse in Grazer Luxuswohnggend -  
8044 Graz - Riesengroße Terrasse und SW ausgerichteter  
Dachgarten! Provisionsfrei! Finanzierung ab 0%  
Eigenkapital möglich, leistbare Rückzahlung mit  
zusätzlicher Aufschub!**

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENREHAND



**Objektnummer: 280806**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	895.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO ohne der TG!

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475





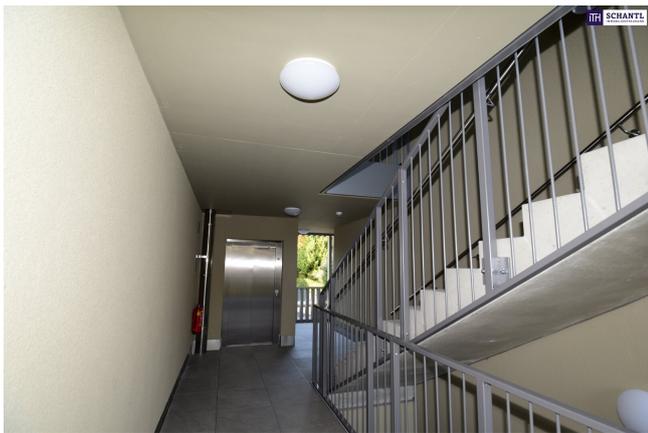












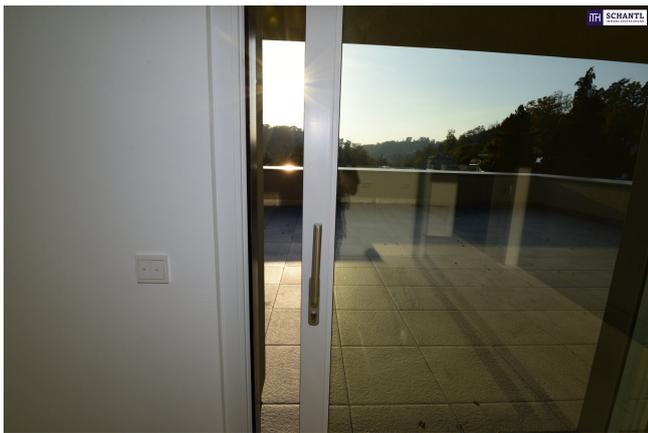




















Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## 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@fi-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!

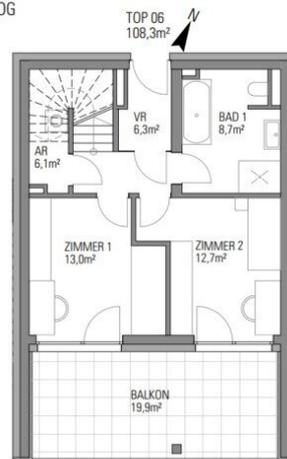
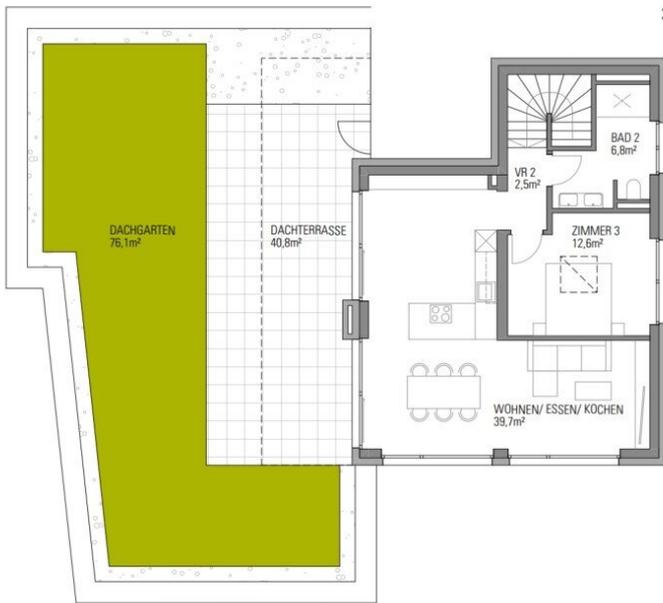
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

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



# 3. Obergeschoß





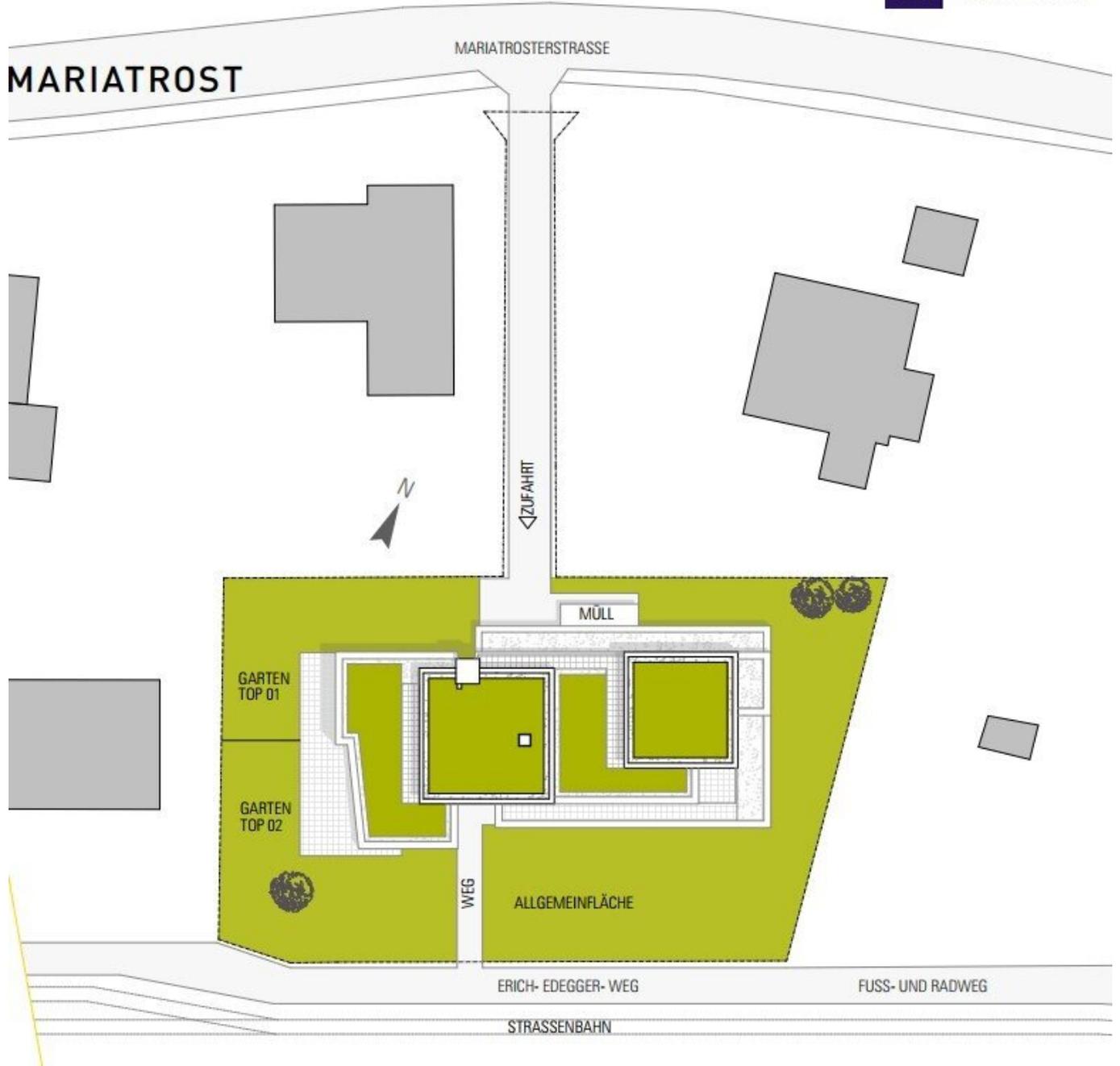
**2.OG + 3.OG**

Zimmer	4
Wohnfläche	108,3 m <sup>2</sup>
Terrasse	40,8 m <sup>2</sup>
Dachgarten	76,1 m <sup>2</sup>
Keller	7 m <sup>2</sup>



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND





MARIATROST

MARIATROSTERSTRASSE

ZUFABRT



MÜLL

GARTEN  
TOP 01

GARTEN  
TOP 02

WEG

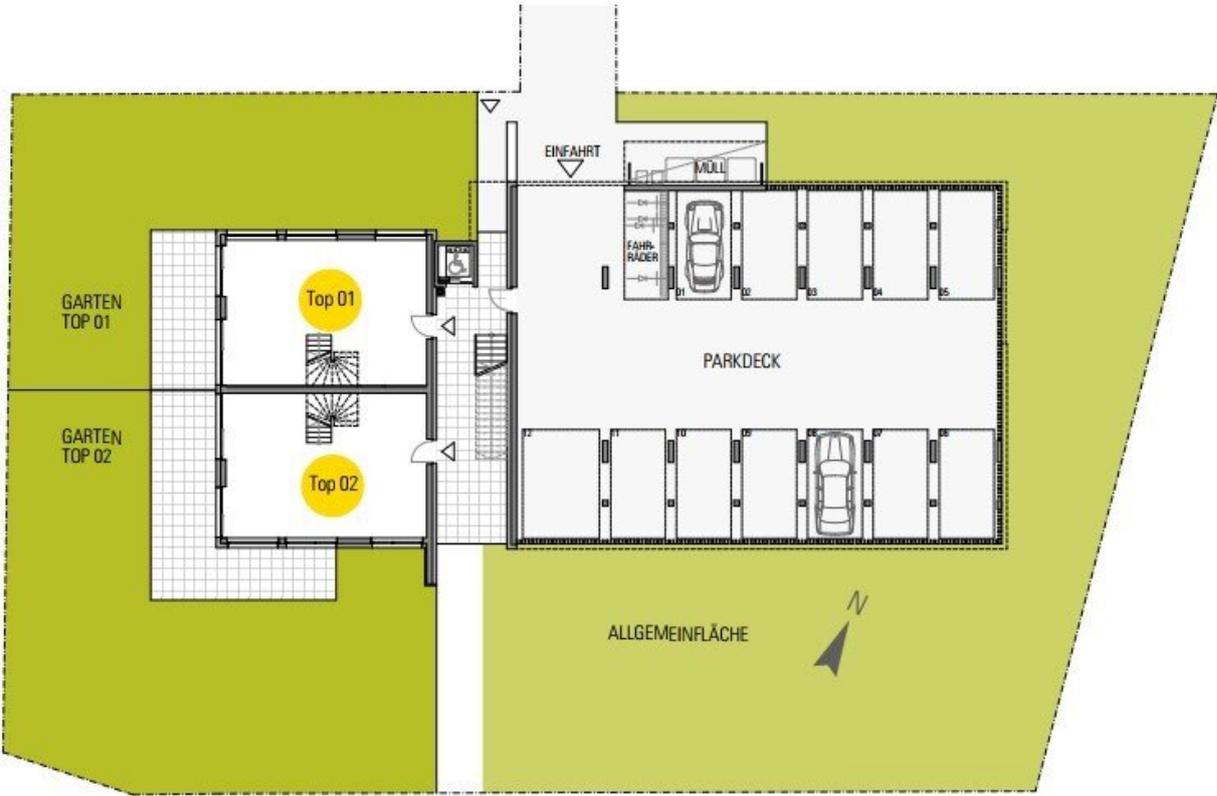
ALLGEMEINFLÄCHE

ERICH- EDEGGER- WEG

FUSS- UND RADWEG

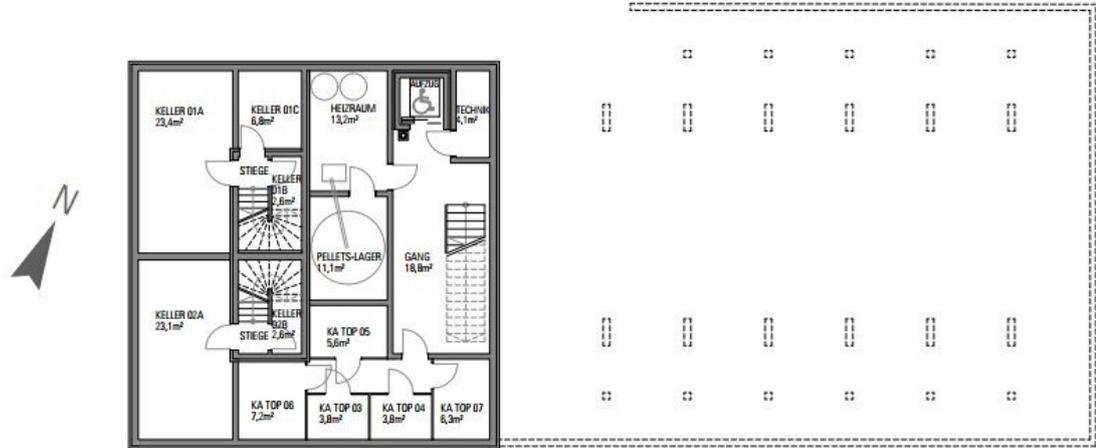
STRASSENBAHN

# Erdgeschoß





# Keller



## Objektbeschreibung

**EXKLUSIVES Penthouse in Grazer Luxuswohngegend - 8044 Graz - Riesengroße Terrasse und SW ausgerichteter Dachgarten! Provisionsfrei! Finanzierung ab 0% Eigenkapital möglich, leistbare Rückzahlung mit angepasster Laufzeit!**

Dieses traumhaftschöne PH wird Sie total begeistern, es ist eingebettet in die Natur und doch vom Grazer Zentrum nicht all zu weit entfernt. Die hochwertigen 2 - 5 Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 47 bis 115 m<sup>2</sup>, verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder über einen Eigengarten. Überdachte Parkplätze und Kellerräume stehen den BewohnerInnen ebenfalls zur Verfügung. Über den vorbeiführenden Fuß- und Radweg, oder mit der naheliegenden Straßenbahn können Sie in kürzester Zeit die Grazer Innenstadt erreichen.

### Fakten zum PH Top 6:

- **WFL von 108m<sup>2</sup>** im 2 & 3 OG und SW Ausrichtung
- 4 Zimmer
- **im 2. OG** befinden sich die beiden Schlafzimmer (13,0m<sup>2</sup> und 12,7m<sup>2</sup>), das Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken, der Vorraum, der Abstellraum und der 19,9m<sup>2</sup> große Balkon
- im 3. OG befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche WC, Doppelwaschbecken und Fenster, der gigantisch große Wohn/Ess-Bereich mit Ausgang zur Dachterrasse 40,8m<sup>2</sup> und dem Dachgarten 76,1m<sup>2</sup>
- Pellets-Heizung
- KP BRUTTO der Top 6 € 895.000,00 (KP der Top 6 NETTO € 863.602,00)
- KP der TG BRUTTO € 27.500,00 (KP der TG NETTO € 24.750,00)

- Übergabetermin 2024

## **NOCH VERFÜGBARE TOPS:**

- **1.OG Top 3**, WFL von 47m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, brutto € 309.00,00, netto € 295.399,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00
- **2.OG Top 5**, WFL von 108m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, brutto € 839.000,00, netto € 807.697,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00

## **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](http://www.sfi-invest.com)

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.250m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <250m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <4.250m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap