

**Einzigartige TOP Wohnung mit TRAUM Balkon! Ihr  
exklusives Domizil im Herzen von Graz in perfekter LAGE!**



**Objektnummer: 280906**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	589.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Puntigam

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz





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



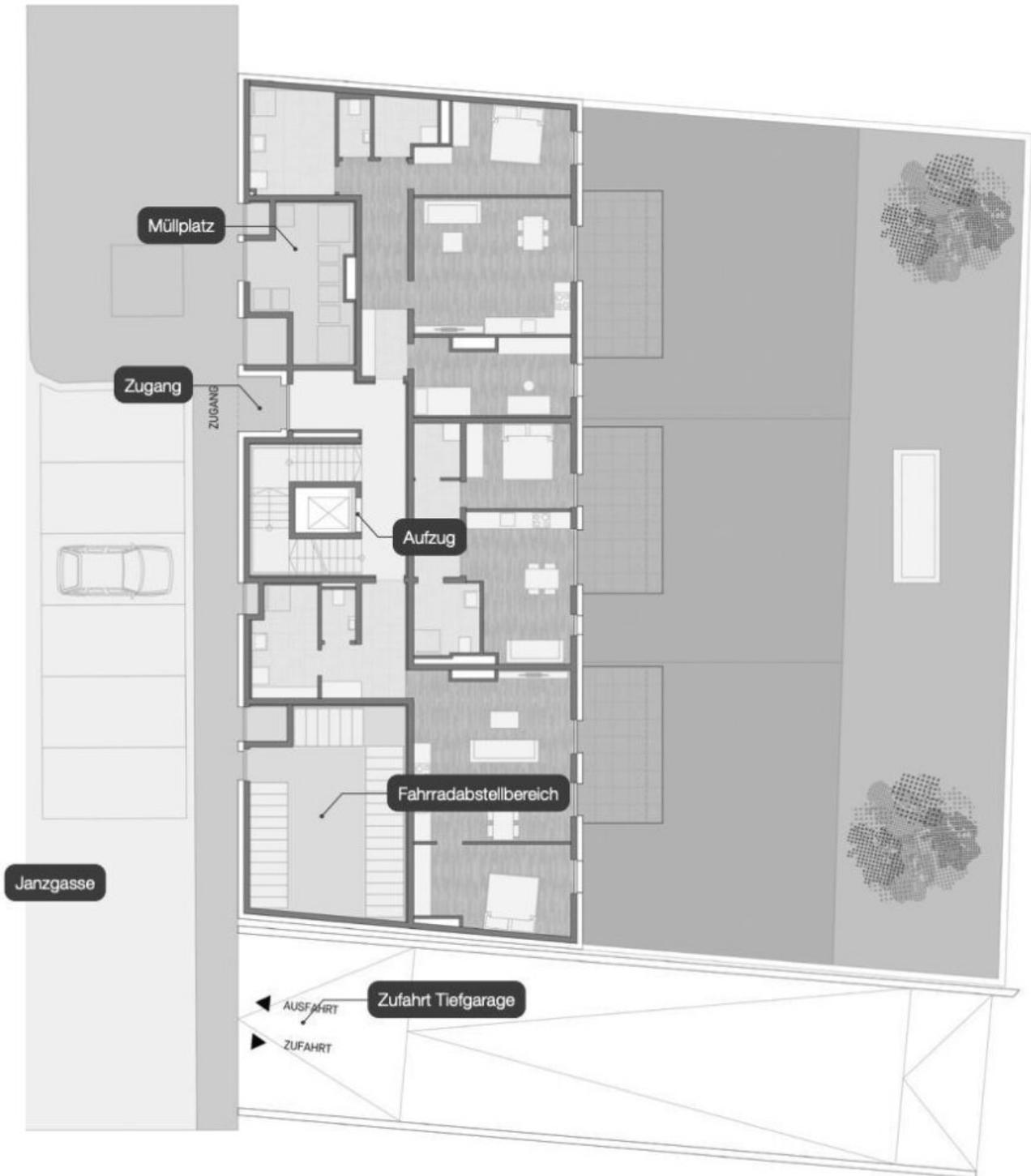
**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

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





## Objektbeschreibung

### **Wunderschöne TOP Wohnung mit TRAUM Balkon! Ihr exklusives Domizil im Herzen von Graz in perfekter LAGE!**

Diese luxuriöse Terrassenwohnung im dritten Obergeschoss dieses Objekts bietet ein exklusives Wohngefühl im Herzen von Graz. Mit einer weitläufigen Terrasse genießen Sie hier atemberaubende Ausblicke über die Stadt. Die lichtdurchfluteten, offenen Räume schaffen eine harmonische Atmosphäre, während hochwertige Materialien und modernste Ausstattung höchsten Wohnkomfort garantieren.

Die Lage der Wohnung ist ebenso beeindruckend: In einer ruhigen, grünen Umgebung gelegen, sind Sie dennoch nur wenige Gehminuten von der lebendigen Grazer Innenstadt entfernt. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote machen diese Lage besonders attraktiv. Für Familien bietet die Umgebung zudem zahlreiche Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Diese Wohnung richtet sich an anspruchsvolle Stadtliebhaber, die Wert auf Qualität, Komfort und eine erstklassige Lage legen. Mit ihrer einzigartigen Kombination aus Luxus, Design und urbanem Lebensgefühl ist diese Immobilie eine seltene Gelegenheit auf dem Grazer Immobilienmarkt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung verzaubern!

#### **Facts:**

- Wohnnutzfläche rund 114m<sup>2</sup>
- riesigen Sonnenbalkon mit rund 12m<sup>2</sup>
- 1A Raumaufteilung
- 3 Schlafzimmer
- 1 Abstellraum
- 1 Kellerabteil

- Badezimmer mit Dusche
- Kaufpreis: **BRUTTO € 589 100,00 für Eigennutzer**

Kaufpreis: **NETTO € 535 100 für Anleger**

Kaufpreis des **Tiefgaragenplatz, BRUTTO € 26 251 für Eigennutzer**

Kaufpreis des **Tiefgaragenplatz, NETTO € 23 000 für Anleger**

**Aktuell sind noch weitere 7 Wohnungen zwischen rund 40m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> bzw. 2-4 Zimmer verfügbar.**

### **Highlights:**

- **Großzügiger Balkon:** Ihr privater Rückzugsort mit atemberaubendem Blick Richtung Schloss Eggenberg.
- **1A Raumaufteilung:** Die Raumaufteilung bei diesem Objekt bietet viele Möglichkeiten der persönlichen Entfaltung.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente.

- **Exklusive Ausstattung:** Hochwertige Parkettböden, edle Fliesen und modernste Haustechnik.
- **Eleganter Wohn- und Essbereich:** Offenes Raumkonzept mit viel Platz für individuelle Gestaltung und Wohlfühlatmosphäre.
- **Traumhaftes Badezimmer:** Zeitloses Design, hochwertige Armaturen und eine entspannende Dusche.
- **Zentrale Lage:** Nur wenige Gehminuten von der lebendigen Grazer Innenstadt entfernt.
- **Ruhige, grüne Umgebung:** Perfekte Mischung aus urbaner Lebendigkeit und erholsamer Ruhe.
- **Hervorragende Verkehrsanbindung:** Schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- **Familienfreundliche Umgebung:** Nähe zu Schulen, Kindergärten und renommierten Bildungseinrichtungen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Wohnung. Hier können Sie sich wahrhaftig zuhause fühlen und jeden Tag aufs Neue den herrlichen Ausblick und die Annehmlichkeiten dieser Immobilie genießen. Wir freuen uns auf Sie!

Haben Sie Interesse bekommen an der traumhaften Wohnung in Graz mit ihrer eigenen Balkonoase und Ruhe Loggia, dann melden Sie sich bei mir um noch heute ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.

**Gerne bieten wir Ihnen ein maßgeschneidertes Konzept für Versicherungen und Finanzierungswünsche an!**

**Nach Zustimmung zu den AGB's erhalten Sie unmittelbar alle weiteren Unterlagen.**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

**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!**

**Anzumerken ist, dass hier Symbolbilder verwendet wurden, da die Liegenschaft noch nicht fertiggestellt ist.**

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 <750m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap