

**Ihr neues Zuhause mit Stil: Neubauwohnung mit
exklusiver Ausstattung!**



Objektnummer: 280871

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	426.452,00 €

Ihr Ansprechpartner



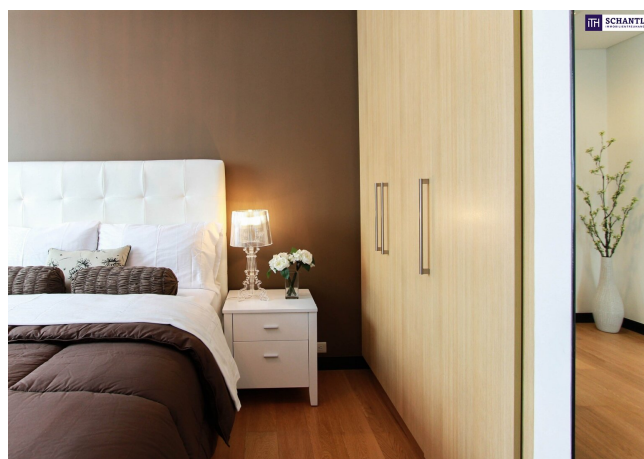
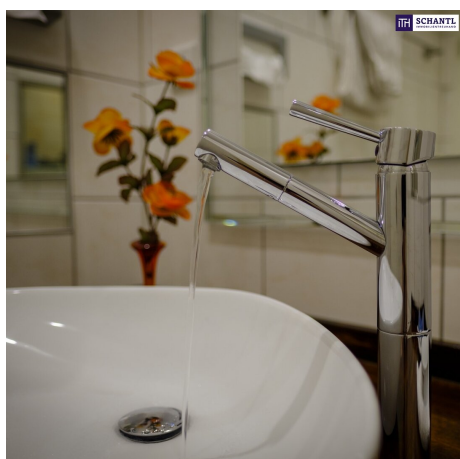
Reinhard Winkler

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436605055147

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





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

**Unsere Leistungen
im Überblick:**

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

OFFICE GRAZ
 Schantl ITH
 Immobilienreuhand 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

Find My Home.at QUALITÄT'S MAKLER

FOLGEN SIE UNS AUF

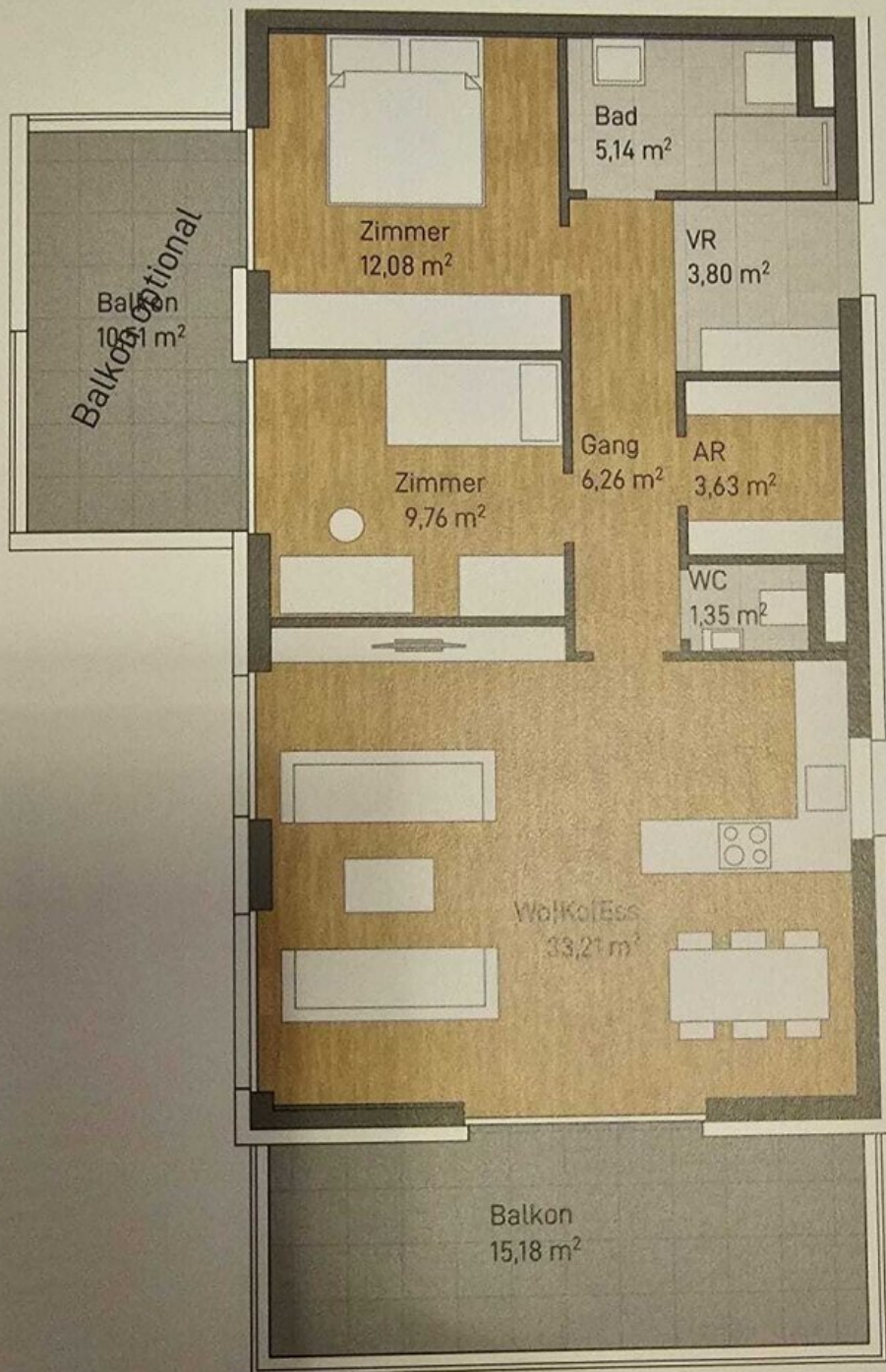




WWW.SCHANTL-ITH.AT







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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

Leben in Bestlage: Hochwertige Neubauwohnung mit Wohlfühlcharakter!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Lebensqualität auf höchstem Niveau in der Andreas-Hofer-Straße!

Diese wunderschöne **Erstbezugswohnung** vereint stilvolles Wohnen mit einer perfekten Lage im Herzen von Graz. Hier genießen Sie die ideale Kombination aus **urbanem Flair und naturnaher Erholung**, die Ihnen und Ihrer Familie ein unvergleichliches Wohngefühl bietet.

Die Umgebung überzeugt mit einer **hervorragenden Infrastruktur**: Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés und erstklassige Restaurants** sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine lebendige Atmosphäre. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe – perfekt für Familien oder Berufstätige, die kurze Wege schätzen.

Dank der **exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** sind Sie bestens vernetzt und erreichen die Grazer Innenstadt sowie alle wichtigen Stadtteile schnell und unkompliziert. Gleichzeitig laden **nahegelegene Parks und Grünflächen** zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Die Nähe zur Mur und den sanften Hügeln der Umgebung eröffnet Ihnen zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Räumlichkeiten:

- **Vorraum** (3,80m²)
- **Bad** (5,14m²)
- **WC** (1,35m²)
- **Abstellraum** (3,63m²)
- **Gang** (6,26m²)
- **Wohnen/Kochen/Essen** (33,21m²)

- **Zimmer** (12,08m²)
- **Zimmer** (9,76m²)
- **Balkon** (15,18m²)
- **Balkon optional** (10,51m²)

Highlights:

- **1. Obergeschosswohnung (75,23m²):** Bietet ausreichend Platz für individuelles Wohnen.
- **Offener Grundriss:** Schafft ein großzügiges Raumgefühl und lässt viel Tageslicht in die Wohnung.
- **Durchdachtes Raumkonzept:** Egal, ob Single, Pärchen oder kleine Familie, die optimale Aufteilung der Räume bietet Ihnen ein entspanntes und komfortables Wohnen.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edle Fliesen, Parkettböden und eine Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima.
- **Großzügiger Balkon:** Hier können Sie in Ruhe Ihren Feierabend genießen oder mit Freunden gemütliche Abende verbringen.
- **Heizung:** Die Wohnung ist an ein Fernwärmenetz angeschlossen und verfügt über eine energieeffiziente Wohnraumlüftung.
- **Tiefgaragen- Autoabstellplatz:** Hier ist Ihr Fahrzeug vor jedem Wetter geschützt.

- **Barrierefrei:** Die Wohnung wurde so gestaltet, dass sie für alle ohne fremde Hilfe zugänglich ist.
- **Ausgezeichnete Lage:** Ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, aber dennoch eine ruhige Umgebung schätzen.
- **Gute Verkehrsanbindung:** Bus und Straßenbahn sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu anderen Zielen. Auch die Anbindung an die Autobahn ist optimal.

ANMERKUNGEN:

- Ein Tiefgaragenparkplatz kann um **€ 24.549.-** erworben werden.
- Insgesamt sind noch **3 Wohnungen** von **36,64m² bis 75,23m²** verfügbar (EG: Top 4, 1.OG: Top 11, Top 12).

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohngelegenheit begeistern und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Graz. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap