

**Machen Sie Ihren eigenen Eindruck – Exklusives  
Penthouse für den anspruchsvollen Lebensstil!**



**Objektnummer: 280928**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Überdachte Stellplätze können um 20,500 € erworben werden!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Winkler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH



**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

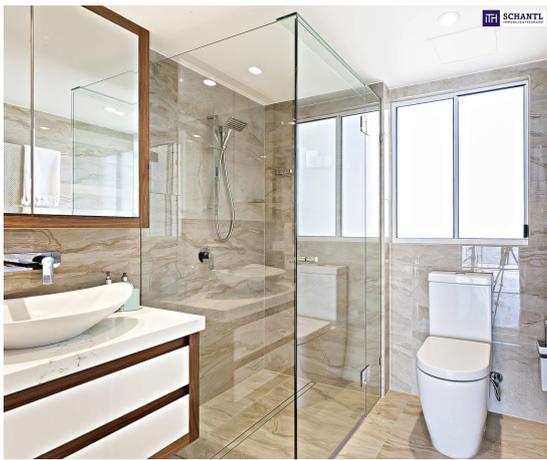
Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

VERTRAULICH  
QUALITÄT  
SICHERHEIT

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierung,  
Versicherung und Vermögensaufbau.

# 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
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47

## Objektbeschreibung

### Wohnluxus mit Wow-Effekt: Penthouse mit atemberaubendem Ambiente!

Die stilvolle Wohnung erstreckt sich über großzügige 70,5 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung und lässt viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Die elegante Ausstattung umfasst hochwertige Materialien wie Estrich, Fliesen und Parkett, die ein harmonisches Wohnambiente schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt und das Wohlfühlklima in den kalten Monaten garantiert. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet.

Die großzügige Terrasse ist der perfekte Ort, um die Seele baumeln zu lassen und den atemberaubenden Fern- und Grünblick zu genießen. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen oder Ihre Freunde zu einem gemütlichen Grillabend einladen – der Ausblick wird Sie und Ihre Gäste begeistern.

#### Raumaufteilung:

- **Bad**
- **Vorraum**
- **WC**
- **Abstellraum**
- **Wohnen / Essen / Kochen**
- **Zimmer**
- **Zimmer**

- **Terrasse**
- **Kellerabteil**

### Highlights der Wohnung:

- **Exklusives Wohnen auf höchstem Niveau:** Diese 3-Zimmer-Wohnung im obersten Geschoss bietet Luxus und Komfort in jeder Ecke.
- **Großzügige 53 m<sup>2</sup> Terrasse:** Genießen Sie traumhafte Sonnenuntergänge und einen unvergleichlichen Fern- und Grünblick direkt vor Ihrer Tür.
- **Moderne Fußbodenheizung:** Für wohltuende Wärme in den kalten Monaten und ein perfektes Raumklima das ganze Jahr über.
- **Viel Platz und Komfort:** Auf 70,5 m<sup>2</sup> finden Sie einen durchdachten Grundriss, der Ihre individuellen Einrichtungsideen perfekt umsetzt.
- **Großzügiges Badezimmer mit Fenster:** Ideal für Ihre Entspannung, ausgestattet mit modernsten Sanitäranlagen.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Große Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.
- **Exklusives Wohnhaus:** Nur 5 Einheiten in einem sehr gepflegten Neubau, der Ihnen höchste Privatsphäre und Ruhe garantiert.
- **Bezaubernde Aussicht:** Der Ausblick von der Terrasse auf die umliegende Natur wird Sie immer wieder begeistern.
- **Optimaler Grundriss:** Die Wohnung bietet perfekte Raumaufteilung, die sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien ideal ist.
- **Perfekte Anbindung:** Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie bequem alle wichtigen Infrastrukturangebote wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel.
- **Exklusive Lage:** Diese Wohnung befindet sich in einer gefragten Gegend, die sowohl

Naturverbundenheit als auch gute Anbindung an die Stadt bietet.

Dieses **Penthouse** überzeugt mit einer **intelligenten Raumaufteilung, gehobener Ausstattung** und einer **einzigartigen Außenfläche**.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck und **vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**Anmerkung: Bilder sind Symbolbilder!**

**Nach Zustimmung zu den AGB erhalten Sie exklusiven Zugriff auf das detaillierte Exposé.**

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.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap