

**Exklusive Doppelhaushälften mit 94m² Wohnfläche in 8052
Graz – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Ruhelage
verbunden mit sehr guter Infrastruktur!**



Objektnummer: 281176

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ullreichstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,81 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	126,45 m ²
Keller:	48,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	550.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, ohne TG

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner











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 Photos

FOLGEN SIE UNS AUF

[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

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

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.

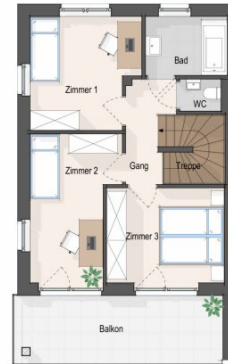
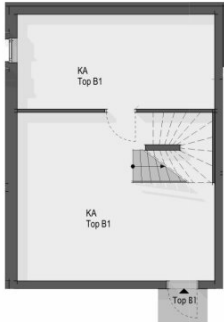
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

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@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at





Objektbeschreibung

Exklusive Doppelhaushälften mit 94m² Wohnfläche in 8052 Graz – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Ruhelage verbunden mit sehr guter Infrastruktur!

Ihr Traumhaus auf einen Blick:

Diese stilvolle Doppelhaushälfte an der Ullreichstraße 15 in Graz vereint modernen Komfort und durchdachte Raumgestaltung mit naturnaher Lage. Mit einer Wohnfläche von **94,81 m²**, einem großzügigen Garten und lichtdurchfluteten Räumen bietet dieses Zuhause alles für höchste Lebensqualität.

Raumaufteilung & Wohnkomfort:

Die Doppelhaushälfte bietet eine intelligente Aufteilung über zwei Etagen – ideal für Familien oder alle, die das Besondere suchen:

- **EG**

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 1,70 m²) für praktische Wäschepflege
- großzügiger Koch-Wohn-Ess-Bereich (34,10 m²) mit Zugang zur Terrasse (ca. 14,55 m²) und einem Eigengarten (ca. 126,45 m²), perfekt für entspannte Stunden im Grünen
- separates WC für zusätzliche Bequemlichkeit

- **OG**

- 3 Schlafzimmer, davon zwei mit Zugang zum 13,60 m² großen Balkon – genießen Sie Ihren Morgenkaffee mit Blick ins Grüne

- Getrenntes Badezimmer und WC für mehr Flexibilität und Komfort

Hochwertige Ausstattung:

Ein modernes und zeitgemäßes Zuhause, das in jedem Raum höchsten Komfort bietet:

- **Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden in den Aufenthaltsräumen
- **Badezimmer:** Hochwertige Ausstattung mit Laufen Pro A Handwaschbecken und Armaturen von H. Grohe; Badewanne von VIGOUR
- **Heizung & Warmwasser:** Zentrale Warmwasseraufbereitung und Fernwärme für kosteneffizientes Wohnen
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen für wohlige Wärme und Komfort
- **Bodenbeläge:** Fertigparkett in Wohn- und Schlafbereichen (Eiche Standard lackiert mit Sockelleisten); Fliesen (60 x 30 cm) in Bad und WC
- **Praktische Anschlüsse:** Waschmaschinenanschluss und Vorrichtung für einen Dunstabzug

Zusätzliche Highlights:

- **top-Lage mit idealer Anbindung:** Ruhiges Wohnviertel, schnell in die Stadt und bestens erreichbar
- **ausgeklügelte Raumaufteilung:** Jeder Raum ist optimal gestaltet und schafft luftige Großzügigkeit

- **lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Glasfront** und Blick ins Grüne
- **eigenes Kellerabteil** mit Stromanschluss für z. B. Tiefkühlschrank oder andere Geräte
- noch können Sie bei der **Innengestaltung** Ihrer Immobilie **mitwirken**

Noch zu Verfügung stehende Einheiten:

- **DHH Nr.A1** mit 94,93m² / Garten 168,83m² um brutto € 560.000,00 (um netto € 500.000,00)
- **DHH Nr.A2** mit 93,66m² / Garten 104,74m² um brutto € 550.000,00 (um netto € 490.000,00)
- **DHH Nr. B2** mit 93,64m² / Garten 118,77m² um brutto € 560.000,00 (um netto € 500.000,00)
- **PH Top C6** mit 88,23m² / Terrasse 126,79m² um brutto € 650.000,00 (um netto € 580.000,00)
- **EG-Wohnung Top C1** mit 62,17m² / Garten 122,21m² um brutto € 360.000,00 (um netto € 320.000,00)
- **EG-Wohnung Top C2** mit 67,21m² / Garten 181,78m² um brutto € 400.000,00 (um netto € 360.000,00)
- **TG-Parkplätze** um brutto € 25.000,00 (um netto € 22.000,00)

Baubeginn & Fertigstellung:

- **Geplanter Baubeginn:** ab einer Vorverwertungsquote von ca. 45 % verkaufter

Einheiten , die wir bislang noch nicht ganz erreichen konnten.

- **Fertigstellung:** ab Baubeginn ca. 14 Monate!
- 3% Provision zuzüglich UST

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine stilvolle und komfortable Doppelhaushälfte, die all Ihre Wünsche vereint.

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 in Kooperation mit 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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap