

# Ein Zuhause zum Verlieben – Hochwertige Neubauwohnung mit Top-Ausstattung!

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



**Objektnummer: 281202**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	426.452,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Reinhard Winkler

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

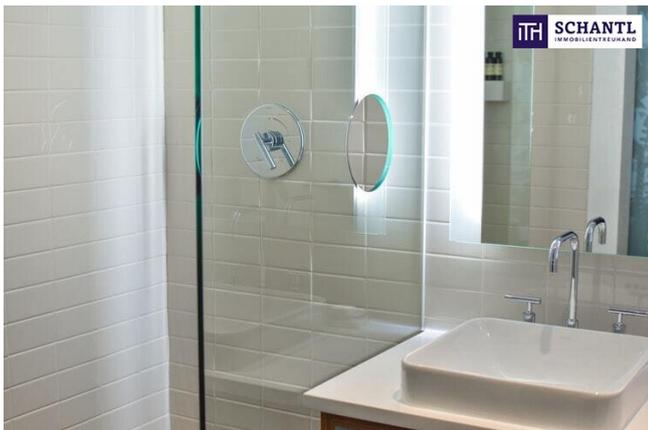
T +436645411047  
H +436605055147

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





**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENREUHAND



**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENREUHAND

**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

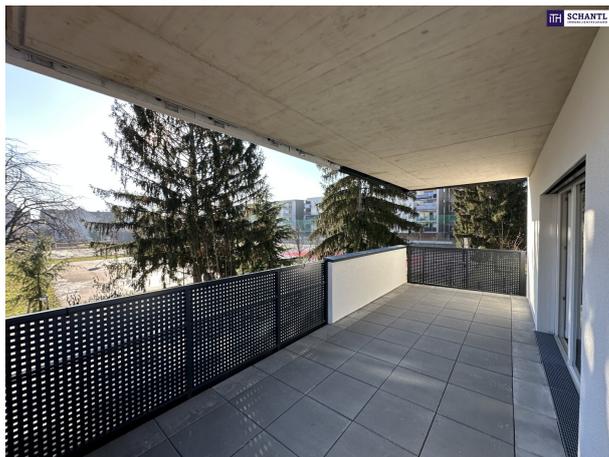
Wohnungs- und Häuservideos

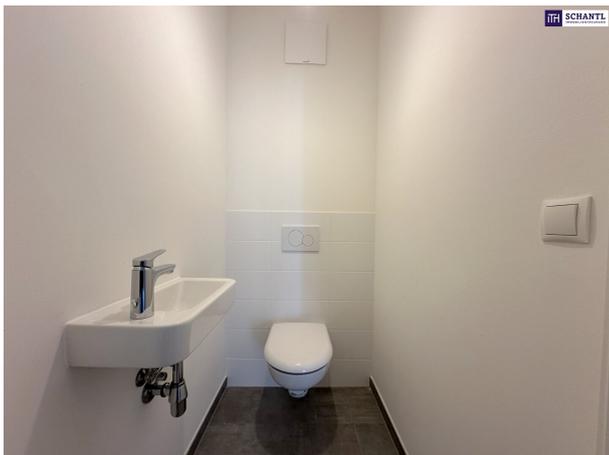
Infrastrukturbericht

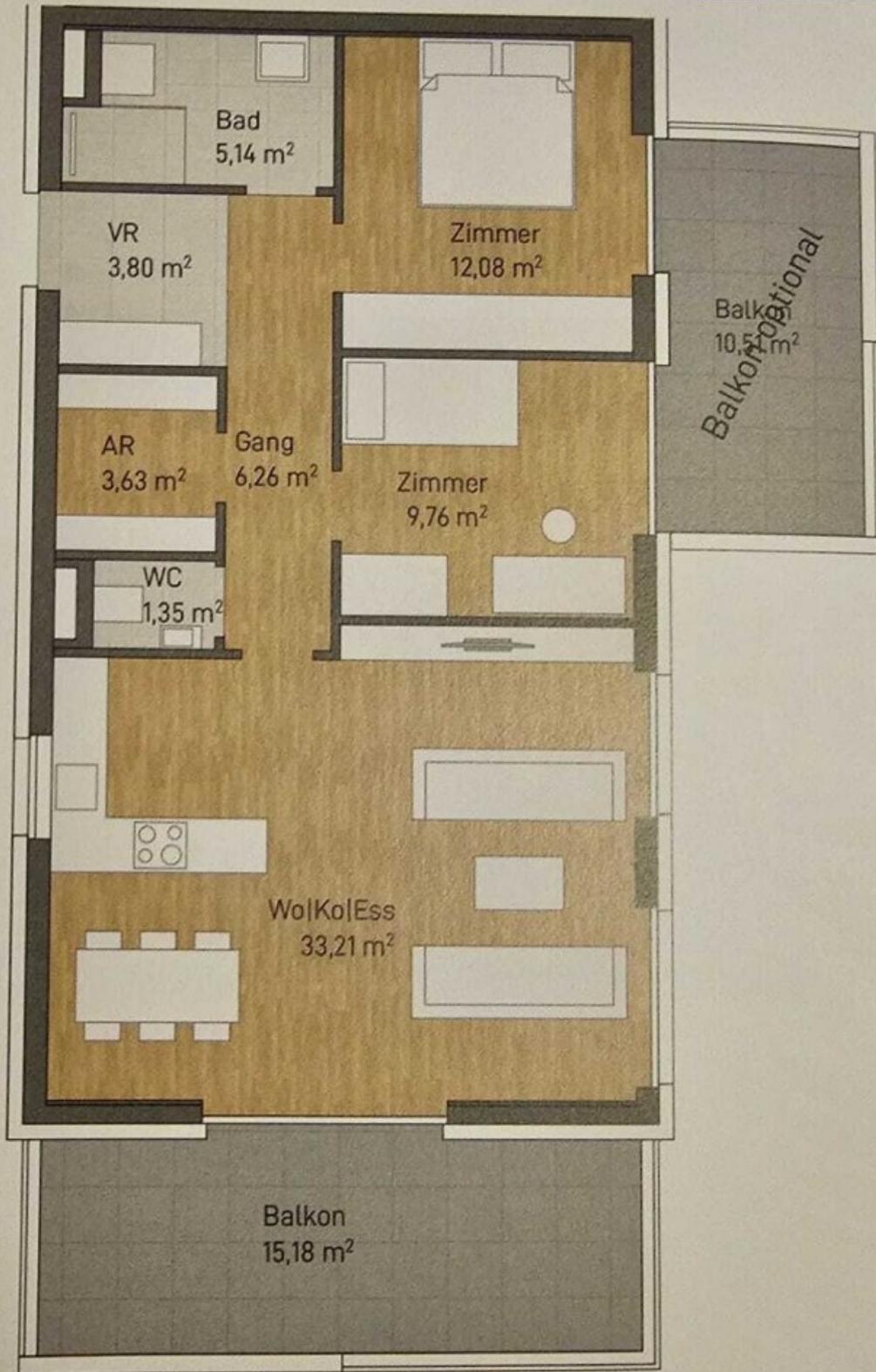
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

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

# 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

### Hochwertiges Wohnen mit urbanem Flair: Erstbezugswohnung mit perfekter Anbindung!

**Ihr exklusives Wohnhighlight in Graz – Stilvoll, modern & perfekt gelegen!**

Willkommen in **Graz**, der lebendigen und charmanten Hauptstadt der Steiermark! In einer der begehrtesten Wohnlagen erwartet Sie eine außergewöhnliche **Eigentumswohnung**, die höchsten Wohnkomfort mit urbanem Lebensgefühl vereint.

Diese stilvolle **Neubauwohnung im Erstbezug** begeistert mit einer lichtdurchfluteten Wohnfläche von **ca. 75,23 m<sup>2</sup>**, durchdachten Raumkonzepten und hochwertigen Materialien. Der offene Wohnbereich schafft ein modernes Ambiente, während große Fensterflächen für eine angenehme Atmosphäre und viel Tageslicht sorgen.

Ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis macht diese Immobilie zu einer **einmaligen Investitionsmöglichkeit** – sei es für Eigennutzer oder kluge Anleger.

#### Räumlichkeiten:

- **Vorraum** (3,80m<sup>2</sup>)
- **Abstellraum** (3,63m<sup>2</sup>)
- **Bad** (5,14m<sup>2</sup>)
- **WC** (1,35m<sup>2</sup>)
- **Wohnen/Kochen/Essen** (33,21m<sup>2</sup>)
- **Gang** (6,26m<sup>2</sup>)
- **Zimmer** (12,08m<sup>2</sup>)

- **Zimmer** (9,76m<sup>2</sup>)
- **Balkon** (15,18m<sup>2</sup>)
- **Balkon optional** (10,51m<sup>2</sup>)

### Highlights:

- **Wohnung mit Erstbezug (75,23m<sup>2</sup>):** Diese Wohnung ist der Inbegriff von Luxus und Komfort. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie der erste Bewohner dieser neu errichteten Immobilie sind und somit die Möglichkeit haben, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.
- **Offener Grundriss:** Schafft ein großzügiges Raumgefühl und lässt viel Tageslicht in die Wohnung.
- **Durchdachtes Raumkonzept:** Die optimale Aufteilung der Räume bietet Ihnen ein entspanntes und komfortables Wohnen.
- **Hochwertige Ausstattung:** Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Fußböden sind mit eleganten Fliesen und hochwertigem Parkett ausgelegt, was der Wohnung ein modernes und zugleich warmes Ambiente verleiht.
- **Großzügiger Balkon:** Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen und Genießen ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung. Da der Balkon nach Osten ausgerichtet ist, bietet Ihnen dieser die Möglichkeit die Morgensonne bei einem gemütlichen Frühstück zu genießen.
- **Heizung:** Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostengünstig ist. Ein Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung.
- **Tiefgaragen- Autoabstellplatz:** Sie können Ihr Auto sicher und bequem direkt vor

Ihrer Haustür parken. Dank der Tiefgarage ist es vor jedem Wetter geschützt.

- **Barrierefrei:** Dank des Personenaufzugs gelangen Sie barrierefrei und sicher zu Ihrer Wohnung.
- **Ausgezeichnete Lage:** Ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, aber dennoch eine ruhige Umgebung schätzen.
- **Gute Verkehrsanbindung:** Die Verkehrsanbindung ist ideal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen und die Straßenbahn, die Sie schnell und bequem in die Innenstadt bringen. Auch für Familien ist diese Wohnung ideal gelegen, da sich in der Umgebung zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und Höhere Schulen befinden.

#### **ANMERKUNGEN:**

- Ein Tiefgaragenparkplatz kann um **€ 24.549.-** erworben werden.
- Insgesamt sind noch **3 Wohnungen** von **36,64m<sup>2</sup> bis 75,23m<sup>2</sup>** verfügbar (EG: Top 4, 1.OG: Top 11, Top12).

#### **Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

Wir hoffen, dass Ihnen dieses Exposé einen umfassenden Eindruck von dieser einzigartigen Eigentumswohnung vermittelt hat. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, erstklassiger Ausstattung und einer hervorragenden Lage macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in Graz. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich jetzt diese Traumimmobilie in Graz. Eine Stadt, die mit ihrem besonderen Charme, ihrer reichen Kultur und ihrer hohen Lebensqualität begeistert. Hier werden Sie sich garantiert wohlfühlen und Ihren Wohnraum leben.

#### **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)

***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 <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