

**Exklusives Wohnen am Schöcklbach - Penthouse-Traum
in Andritz mit riesiger Dachterrasse und Dachgarten! Hier
bleiben keine Wünsche offen!**



Objektnummer: 280875

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	31,00 m ²
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	37,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,77
Kaufpreis:	865.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. TG-Abstellplatz um € 24.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter





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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)





Haus 21a



TOP 1/07
117,30 m²
N

TOP 07 **SCHANTL**
IMMOBILIENREKORD

2.0G	
Zimmer	4
Wohnfläche	117,30 m ²
Terrasse / Balkon	102,60 m ²
Dachgarten	31,00 m ²
Keller	7,23 m ²

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.



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

Exklusives Wohnen am Schöcklbach - Penthouse-Traum in Andritz mit riesiger Dachterrasse und Dachgarten! Hier bleiben keine Wünsche offen!

Zentral und dennoch ruhig wohnen? Unser Neubauprojekt in Andritz macht es möglich! In bester Lage entstehen zwei exklusive Wohnhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Perfekt für alle, die die Kombination aus naturnaher Umgebung und urbaner Anbindung suchen.

Das Penthouse bietet Ihnen erstklassigen Wohnkomfort mit großer Dachterrasse, hochwertiger Ausstattung und direktem Zugang zum Lift. Die durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern und offener Wohn-Küchen-Lösung schafft eine luxuriöse Wohnatmosphäre.

Dank der perfekten Anbindung erreichen Sie den Andritzer Hauptplatz in wenigen Minuten und gelangen mit der Straßenbahnlinie 3 oder 5 bequem in die Grazer Innenstadt.

Facts:

- **Wohnfläche:** 117,30 m²
- **Dachterrasse:** 102,60 m² mit atemberaubendem Blick
- **Zimmer:** 4 helle und großzügige Räume
- **Lage:** Ruhig am Schöcklbach, dennoch zentral
- **Parken:** Eigener Tiefgaragenplatz (€ 24.500,--)

Highlights:

- **Ruhige Premiumlage** am Schöcklbach
- **Großzügige Dachterrasse** mit 102,60 m²

- **Direkter Liftzugang** von der Tiefgarage ins Penthouse
- **Offener Wohn-/Essbereich** mit 38,50 m² für maximale Wohnqualität
- **Drei geräumige Schlafzimmer** mit idealer Lichtdurchflutung
- **Zwei edle Bäder** inkl. Badewanne und Dusche
- **Hochwertige Materialien & moderne Architektur**
- **Großzügiger Dachgarten** mit 31 m²
- **Klimafreundliche Bauweise** und energieeffiziente Heiztechnologie

AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** 117,30 m²
- **Dachterrasse:** 102,60 m²
- **Dachgarten:** 31,00 m²
- **Zimmer:** 4 (1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer)
- **Badezimmer:** 2
- **Abstellraum:** 2,60 m²

- **Keller:** 7,23 m²

Erleben Sie exklusives Penthouse-Wohnen in einem der begehrtesten Bezirke von Graz.
Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

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

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap