Ihr neues Zuhause in Bestlage – Moderne Neubauwohnung mit Charme!

Objektnummer: 284707

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	410.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475

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:
SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND
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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

Balkon Optional
Balkon
10,11 m²
Zimmer
12,08 m²
Bad
5,14 m²
VR
3,80 m²
Gang
6,26 m²
AR
3,63 m²
Zimmer
9,76 m²
WC
1,35 m²
Wohnen
33,21 m²
Balkon
15,18 m²

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

Perfekte Kombination aus Stadtleben & Erholung – Ihr neues Zuhause wartet!

Willkommen in einer Wohnlage, die **Lebensqualität und Urbanität** perfekt vereint! Diese stilvolle **Neubauwohnung in der Andreas-Hofer-Straße** bietet Ihnen nicht nur eine **moderne und hochwertige Ausstattung**, sondern auch eine Umgebung, in der Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Dank der **zentralen, aber dennoch ruhigen Lage** genießen Sie hier das Beste aus zwei Welten: pulsierendes Stadtleben mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und erstklassigen Restaurants – und gleichzeitig grüne Erholungsräume, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Die **hervorragende Infrastruktur** macht das Wohnen hier besonders angenehm. **Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen** befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die **optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr** Ihnen ermöglicht, Graz in wenigen Minuten bequem zu erkunden.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die Umgebung **wunderschöne Parks, Spazierwege entlang der Mur sowie idyllische Grünflächen** – perfekt für aktive Freizeitgestaltung oder ruhige Momente im Freien.

Hier wohnen Sie nicht nur – **hier genießen Sie das Leben!**

Top 12

- **WNF von 75,23m²**
- **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, Top12).

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Graz. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung!

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!

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