

**Supercoole 34m² Wohnung im 6.OG – Urban Living mit
Blick über die Stadt! PROVISIONSFREI!!!**



Objektnummer: 286860

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz,17.Bez.:Puntigam
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,75 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	268.160,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto!

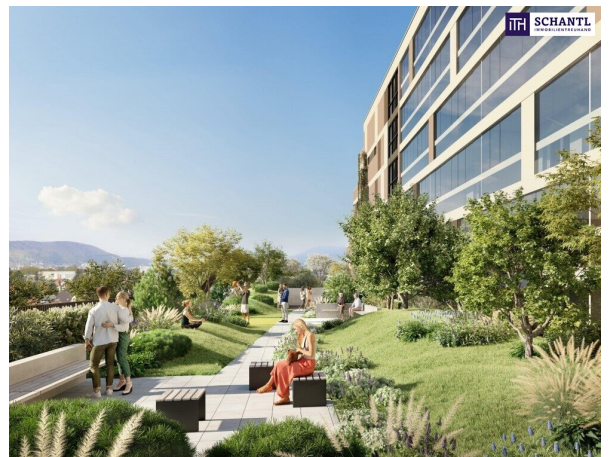
Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475



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




3D Grundriss


35 Plattformen


Social Media


Home Staging


Wohnungs- und
Hausvideos


Infrastrukturbericht


Top Fotos


Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF





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

BQP - Bauabschnitt 9, 8055



Allgemeine Infos

Tops:	40 Einheiten verfügbar
Größen:	von 29.16 m² bis 76.95 m²
Balkon:	bis zu 21.67 m²
Loggia:	bis zu 13.19 m²
Terrasse:	bis zu 26.22 m²
Keller:	bis zu 3.73 m²
Baustart:	01.02.2024
Fertigstellung:	30.06.2026

Projektbilder (4)













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



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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



TYP B2

GESAMTFLÄCHE ab 34,38 m²

AUßENBEREICHE

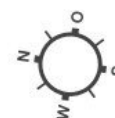
OG 1-6 Loggia ab 12,15 m²



TYP B2

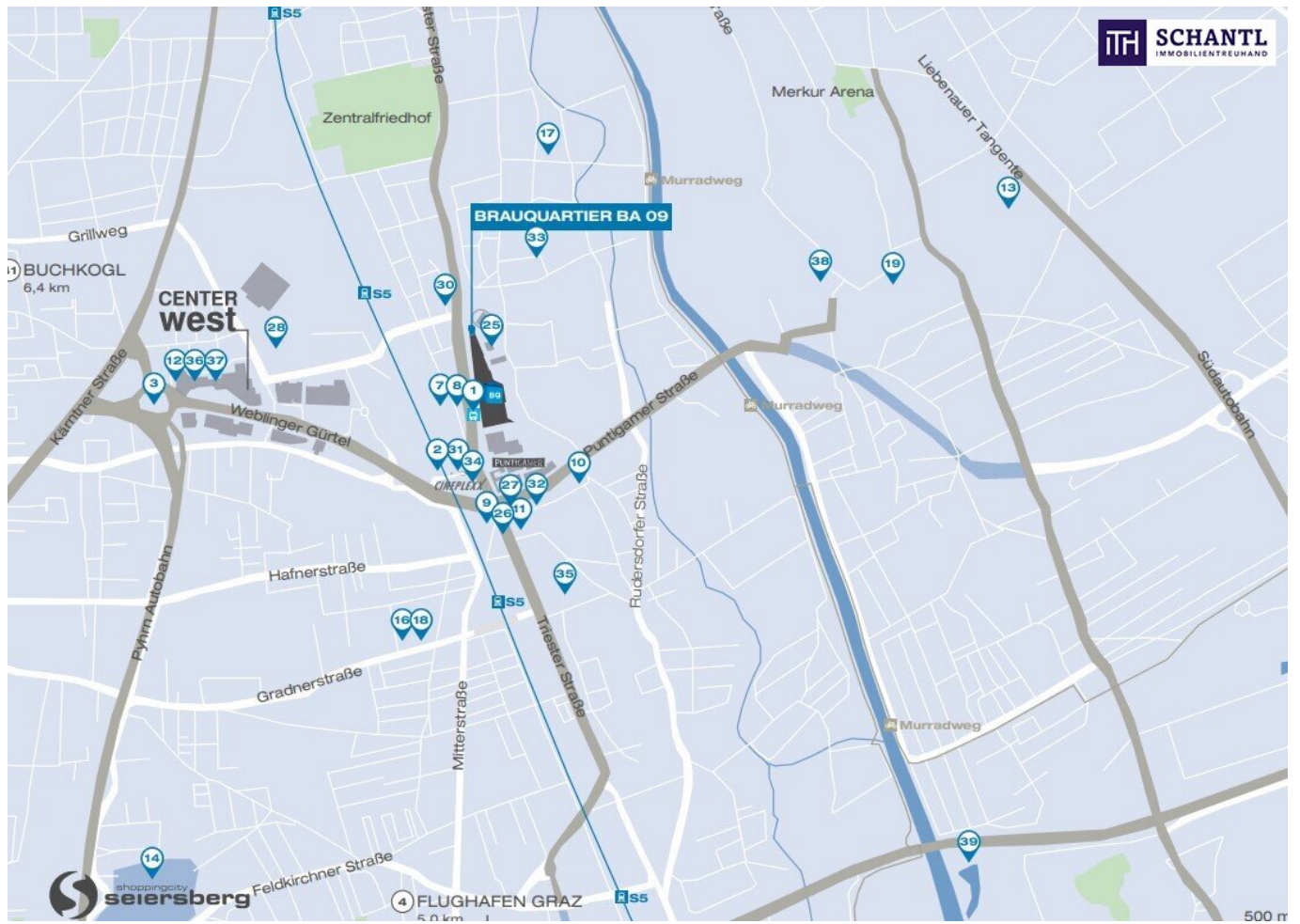
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





2. OBERGESCHOSS

BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ



8055 Graz, BQP - Bauabschnitt 9

Verkaufspreisliste - gewerblich (USt. Nettosystem)

Zubehör

Zubehör	Miete pro Monat	Miete pro Jahr	Verkaufspreis	Rendite
Küchenpreis	30,00	360,00	5.000,00	7,20 %
Parkplatz im Gebäude (TG)	55,00	660,00	21.000,00	3,14 %
Motorrad Abstellplatz überdacht (CP)	25,00	300,00	7.000,00	4,29 %
Abstellplatz im Freien überdacht (AP01-AP06)	45,00	540,00	17.000,00	3,18 %
Abstellplatz im Freien (AP07-AP08)	35,00	420,00	13.000,00	3,23 %

Objekte

Top	Etage	Aus- richtung	Typ	Parkplatz Nr.	Zi. m²	NFL m²	Loggia m²	Balkon m²	Terrasse m²	Keller Nr.	Keller m²	Verkaufs- fläche m²	Miete / m²	Miete / Monat	Miete pro Jahr	Preis / m²	Verkaufspreis netto	Miete p.a. inkl. Zubehör	Verkaufspreis inkl. Zubehör	Rendite	Status **
03	UG 2	O	C1	AP08	3	54,33	0,00	18,20	0,00	03	3,04	54,33	9,52	517,00	6.204,00	4.122,95	224.000,00	6.984,00	242.000,00	2,89 %	R: 15.09.2025
04	UG 2	O	B8	keiner	2	42,17	0,00	11,30	0,00	04	3,07	42,17	10,01	422,00	5.064,00	4.339,58	183.000,00	5.424,00	188.000,00	2,89 %	Frei
06	UG 1	NO	B7	keiner	2	41,41	0,00	21,67	0,00	06	3,33	41,41	10,02	415,00	4.980,00	4.539,97	188.000,00	5.340,00	193.000,00	2,77 %	Frei
07	UG 1	O	C3	AP03	3	54,55	0,00	18,20	0,00	07	3,23	54,55	9,51	519,00	6.228,00	4.161,32	227.000,00	7.128,00	249.000,00	2,86 %	Frei
08	UG 1	O	C1	AP04	3	54,33	0,00	18,20	0,00	08	2,90	54,33	9,52	517,00	6.204,00	4.159,76	226.000,00	7.104,00	248.000,00	2,86 %	Frei
10	UG 1	O	B10	AP07	2	50,92	0,00	12,16	0,00	10	1,71	50,92	9,51	484,00	5.808,00	3.967,01	202.000,00	6.588,00	220.000,00	2,99 %	Frei
18	EG	NO	A1	keiner	1	29,16	0,00	7,01	0,00	18	3,47	29,16	11,01	321,00	3.852,00	5.109,74	149.000,00	4.212,00	154.000,00	2,74 %	Frei
26	1. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,15	0,00	0,00	26	3,02	47,54	8,41	400,00	4.800,00	3.807,32	181.000,00	5.160,00	186.000,00	2,77 %	Frei
32	2. OG	O	C3	TG15	3	54,55	0,00	18,20	0,00	32	2,99	54,55	10,10	551,00	6.612,00	4.509,62	246.000,00	7.632,00	272.000,00	2,81 %	Frei
33	2. OG	O	C1	TG17	3	54,33	0,00	18,20	0,00	33	2,99	54,33	10,10	549,00	6.588,00	4.509,48	245.000,00	7.608,00	271.000,00	2,81 %	Frei
34	2. OG	OW	D1	TG11	4	74,98	0,00	11,30	0,00	34	2,99	74,98	9,51	713,00	8.556,00	4.227,79	317.000,00	9.576,00	343.000,00	2,79 %	Frei
37	2. OG	W	B1	keiner	2	34,75	13,19	0,00	0,00	37	2,99	47,94	8,61	413,00	4.956,00	3.879,85	186.000,00	5.316,00	191.000,00	2,78 %	Frei
42	3. OG	NO	D2	TG16	4	76,95	0,00	16,36	22,86	42	2,99	76,95	9,71	747,00	8.964,00	4.353,48	335.000,00	9.984,00	361.000,00	2,77 %	Frei
43	3. OG	O	C1	TG07	3	54,33	0,00	18,00	0,00	43	2,99	54,33	10,31	560,00	6.720,00	4.656,73	253.000,00	7.740,00	279.000,00	2,77 %	Frei
53	4. OG	W	B5	CP01	2	38,17	12,99	0,00	0,00	53	3,66	51,16	9,01	461,00	5.532,00	4.104,77	210.000,00	6.192,00	222.000,00	2,79 %	Frei
56	4. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,89	0,00	0,00	56	3,22	48,28	9,01	435,00	5.220,00	4.080,36	197.000,00	5.580,00	202.000,00	2,76 %	Frei
59	4. OG	NO	A2	TG02	1	30,43	0,00	0,00	24,59	59	3,07	30,43	11,30	344,00	4.128,00	5.356,56	163.000,00	5.148,00	189.000,00	2,72 %	Frei
63	5. OG	W	B2	keiner	2	34,38	13,19	0,00	0,00	63	3,73	47,57	9,21	438,00	5.256,00	4.162,29	198.000,00	5.616,00	203.000,00	2,77 %	Frei
64	5. OG	W	B1	CP02	2	34,75	13,19	0,00	0,00	64	3,53	47,94	9,22	442,00	5.304,00	4.171,88	200.000,00	5.964,00	212.000,00	2,81 %	Frei
65	5. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,89	0,00	0,00	65	3,73	48,28	9,22	445,00	5.340,00	4.204,64	203.000,00	5.700,00	208.000,00	2,74 %	Frei
70	6. OG	W	B2	keiner	2	34,38	13,19	0,00	0,00	70	2,99	47,57	9,42	448,00	5.376,00	4.330,46	206.000,00	5.736,00	211.000,00	2,72 %	R: 10.09.2025
71	6. OG	W	B1	AP06	2	34,75	13,19	0,00	0,00	71	2,99	47,94	9,41	451,00	5.412,00	4.359,62	209.000,00	6.312,00	231.000,00	2,73 %	Frei
72	6. OG	W	B2	CP03	2	35,39	12,89	0,00	0,00	72	2,99	48,28	9,40	454,00	5.448,00	4.328,91	209.000,00	6.108,00	221.000,00	2,76 %	Frei

8055 Graz, BQP - Bauabschnitt 9

Verkaufspreisliste - privat (USt. Bruttosystem)

Zubehör

Zubehör	Miete pro Monat	Miete pro Jahr	Verkaufspreis	Rendite
Küchenpreis	33,00	396,00	6.000,00	6,60 %
Parkplatz im Gebäude (TG)	66,00	792,00	24.360,00	3,25 %
Motorrad Abstellplatz überdacht (CP)	30,00	360,00	8.120,00	4,43 %
Abstellplatz im Freien überdacht (AP01-AP06)	54,00	648,00	19.720,00	3,29 %
Abstellplatz im Freien (AP07-AP08)	42,00	504,00	15.080,00	3,34 %

Objekte

Top	Etage	Aus- richtung	Typ	Parkplatz Nr.	Zi.	NFL m²	Loggia m²	Balkon m²	Terrasse m²	Keller Nr.	Keller m²	Verkaufs- fläche m²	Miete / m²	Miete / Monat	Miete pro Jahr	Preis / m²	Verkaufspreis gesamt	Miete p.a. inkl. Zubehör	Verkaufspreis inkl. Zubehör	Rendite	Status **
03	UG 2	O	C1	AP08	3	54,33	0,00	18,20	0,00	03	3,04	54,33	10,47	568,70	6.824,40	4.782,62	259.840,00	7.724,40	280.920,00	2,75 %	R: 15.09.2025
04	UG 2	O	B8	keiner	2	42,17	0,00	11,30	0,00	04	3,07	42,17	11,01	464,20	5.570,40	5.033,91	212.280,00	5.966,40	218.280,00	2,73 %	Frei
06	UG 1	NO	B7	keiner	2	41,41	0,00	21,67	0,00	06	3,33	41,41	11,02	456,50	5.478,00	5.266,36	218.080,00	5.874,00	224.080,00	2,62 %	Frei
07	UG 1	O	C3	AP03	3	54,55	0,00	18,20	0,00	07	3,23	54,55	10,47	570,90	6.850,80	4.827,13	263.320,00	7.894,80	289.040,00	2,73 %	Frei
08	UG 1	O	C1	AP04	3	54,33	0,00	18,20	0,00	08	2,90	54,33	10,47	568,70	6.824,40	4.825,33	262.160,00	7.868,40	287.880,00	2,73 %	Frei
10	UG 1	O	B10	AP07	2	50,92	0,00	12,16	0,00	10	1,71	50,92	10,46	532,40	6.388,80	4.601,73	234.320,00	7.288,80	255.400,00	2,85 %	Frei
18	EG	NO	A1	keiner	1	29,16	0,00	7,01	0,00	18	3,47	29,16	12,11	353,10	4.237,20	5.927,30	172.840,00	4.633,20	178.840,00	2,59 %	Frei
26	1. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,15	0,00	0,00	26	3,02	47,54	9,26	440,00	5.280,00	4.416,49	209.960,00	5.676,00	215.960,00	2,63 %	Frei
32	2. OG	O	C3	TG15	3	54,55	0,00	18,20	0,00	32	2,99	54,55	11,11	606,10	7.273,20	5.231,16	285.360,00	8.461,20	315.720,00	2,68 %	Frei
33	2. OG	O	C1	TG17	3	54,33	0,00	18,20	0,00	33	2,99	54,33	11,12	603,90	7.246,80	5.231,00	284.200,00	8.434,80	314.560,00	2,68 %	Frei
34	2. OG	OW	D1	TG11	4	74,98	0,00	11,30	0,00	34	2,99	74,98	10,46	784,30	9.411,60	4.904,24	367.720,00	10.599,60	398.080,00	2,66 %	Frei
37	2. OG	W	B1	keiner	2	34,75	13,19	0,00	0,00	37	2,99	47,94	9,48	454,30	5.451,60	4.500,63	215.760,00	5.847,60	221.760,00	2,64 %	Frei
42	3. OG	NO	D2	TG16	4	76,95	0,00	16,36	22,86	42	2,99	76,95	10,68	821,70	9.860,40	5.050,03	388.600,00	11.048,40	418.960,00	2,64 %	Frei
43	3. OG	O	C1	TG07	3	54,33	0,00	18,00	0,00	43	2,99	54,33	11,34	616,00	7.392,00	5.401,80	293.480,00	8.580,00	323.840,00	2,65 %	Frei
53	4. OG	W	B5	CP01	2	38,17	12,99	0,00	0,00	53	3,66	51,16	9,91	507,10	6.085,20	4.761,53	243.600,00	6.841,20	257.720,00	2,65 %	Frei
56	4. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,89	0,00	0,00	56	3,22	48,28	9,91	478,50	5.742,00	4.733,22	228.520,00	6.138,00	234.520,00	2,62 %	Frei
59	4. OG	NO	A2	TG02	1	30,43	0,00	0,00	24,59	59	3,07	30,43	12,44	378,40	4.540,80	6.213,60	189.080,00	5.728,80	219.440,00	2,61 %	Frei
63	5. OG	W	B2	keiner	2	34,38	13,19	0,00	0,00	63	3,73	47,57	10,13	481,80	5.781,60	4.828,25	229.680,00	6.177,60	235.680,00	2,62 %	Frei
64	5. OG	W	B1	CP02	2	34,75	13,19	0,00	0,00	64	3,53	47,94	10,14	486,20	5.834,40	4.839,38	232.000,00	6.590,40	246.120,00	2,68 %	Frei
65	5. OG	W	B2	keiner	2	35,39	12,89	0,00	0,00	65	3,73	48,28	10,14	489,50	5.874,00	4.877,38	235.480,00	6.270,00	241.480,00	2,60 %	Frei
70	6. OG	W	B2	keiner	2	34,38	13,19	0,00	0,00	70	2,99	47,57	10,36	492,80	5.913,60	5.023,33	238.960,00	6.309,60	244.960,00	2,58 %	R: 10.09.2025
71	6. OG	W	B1	AP06	2	34,75	13,19	0,00	0,00	71	2,99	47,94	10,35	496,10	5.953,20	5.057,15	242.440,00	6.997,20	268.160,00	2,61 %	Frei
72	6. OG	W	B2	CP03	2	35,39	12,89	0,00	0,00	72	2,99	48,28	10,34	499,40	5.992,80	5.021,54	242.440,00	6.748,80	256.560,00	2,63 %	Frei

Objektbeschreibung

Supercoole 34m² Wohnung im 6.OG – Urban Living mit Blick über die Stadt!

Überblick:

- **Wohnfläche:** 34 m² – clever aufgeteilt, ideal für Singles oder ein Paar.
- **Etage:** 6. Obergeschoss – genießen Sie den tollen Ausblick und die Ruhe der oberen Etagen.
- **Integrierte Küche:** Der moderne, offene Wohnraum mit integrierter Küche bietet alles, was Sie brauchen, um sich zuhause zu fühlen.
- **Blick:** Großartige Aussicht auf die Stadt – lassen Sie sich von den Sonnenuntergängen und der Skyline verzaubern.

Ausstattung:

- **Offenes, modernes Raumkonzept:** Der helle Wohnbereich mit integrierter Küche sorgt für ein luftiges, modernes Ambiente.
- **Integrierte Küche:** Top-ausgestattet mit hochwertigen Geräten, ideal für Hobbyköche und die schnelle Mahlzeit zwischendurch.
- **Schlafbereich:** Kompakt, aber bestens durchdacht – ideal für entspannte Nächte.
- **Badezimmer:** Mit moderner Dusche und stylischen Armaturen.
- **Hochwertige Böden:** Praktische und pflegeleichte Materialien, die der Wohnung einen modernen Look verleihen.

Besondere Highlights:

- **Lage im 6. OG:** Profitieren Sie von der frischen Luft, der Aussicht und der Ruhe, die nur eine hohe Etage bieten kann.
- **Kleine Wohnung, großes Potential:** Optimal für urbane Singles oder als trendige Investition.
- **Kompakt und effizient:** Maximale Raumnutzung für minimalen Aufwand – hier können Sie Ihr Leben effizient und stylish führen.
- **Geringe Betriebskosten:** Sparen Sie an den Nebenkosten und genießen Sie ein modernes Leben zu einem fairen Preis.

Fazit:

Diese **34m² Wohnung im 6.OG** ist der perfekte Ort für alle, die das Stadtleben lieben und gleichzeitig auf stilvolles Wohnen nicht verzichten möchten. Die tolle Aussicht, das moderne Design und die zentrale Lage machen diese Wohnung zu einem echten Highlight

Fakten zur Top 71:

- WFL 34,75m²
- im 6.OG
- 2 Zimmer
- Loggia 13,19m²
- Kellerabteil 2,86m²

- Wohnen/Essen/Kochen 14,68m²
- Schlafzimmer 10,14m²
- Vorraum 3,08m²
- AR 0,97m²
- Badezimmer mit WC, Waschmaschinenanschluss und Dusche 5,35m²
- Nahwärme-Heizung
- zur besseren Vorstellung wurden Symbolbilder verwendet, da das Projekt sich in Bau befindet
- **KP der Wohnung brutto € 268.160,00**
- **KP der Wohnung netto € 231.000,00**(für die gewerbliche Vermietung)
- **im KP inkludiert ist ein überdachter Abstellplatz im Freien!**
- **im KP inkludiert ist eine Küche!**
- Baustart: 01.02.2024
- geplante Fertigstellung 30.06.26

Kontaktieren Sie uns jetzt für ein Beratungsgespräch 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

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 <4.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.250m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap