

**Moderne 53m<sup>2</sup>-Wohnung mit eigenem Abstellplatz und  
Küche – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!**



**Objektnummer: 286858**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	287.880,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP ist brutto!

## Ihr Ansprechpartner



### Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475





**BQP - Bauabschnitt 9, 8055** ITF SCHANTL IMMOBILIENVERHANDLUNG

**Allgemeine Infos:**

Tops:	40 Einheiten verfügbar
Größen:	von 29.16 m <sup>2</sup> bis 76.95 m <sup>2</sup>
Balkon:	bis zu 21.67 m <sup>2</sup>
Loggia:	bis zu 13.19 m <sup>2</sup>
Terrasse:	bis zu 26.22 m <sup>2</sup>
Keller:	bis zu 3.73 m <sup>2</sup>
Baustart:	01.02.2024
Fertigstellung:	30.06.2026

**Projektbilder (4)**

 Four small thumbnail images showing different perspectives of the building complex, including exterior views and interior spaces.




Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel
- RECHENWERTER QUALITÄTSSIEGEL

**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

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [v](#)

[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.

- Immobilien inkl.
- Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

**VERSICHERUNGEN**  
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

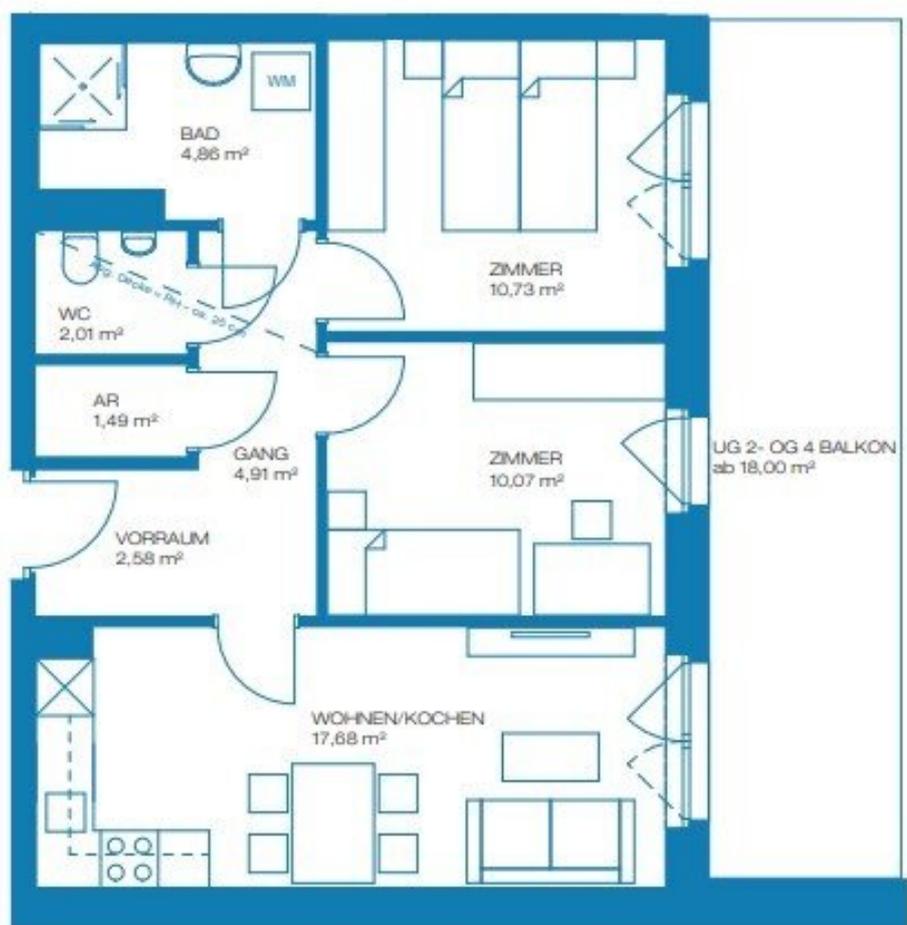
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

**FINANZIERUNG**  
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

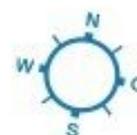
Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

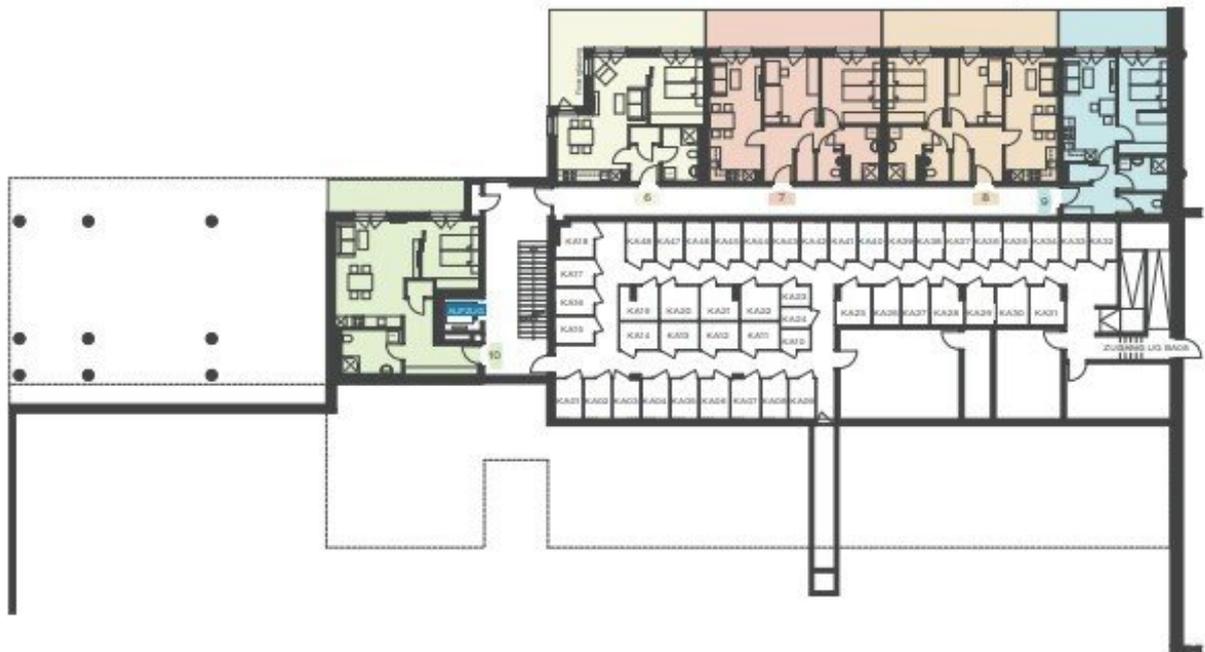
Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)



<b>TYP C1</b>	
GESAMTFLÄCHE	54,33 m <sup>2</sup>
AUSSENBEREICHE	
UG 2 - OG 4 Balkon	ab 18,00 m <sup>2</sup>

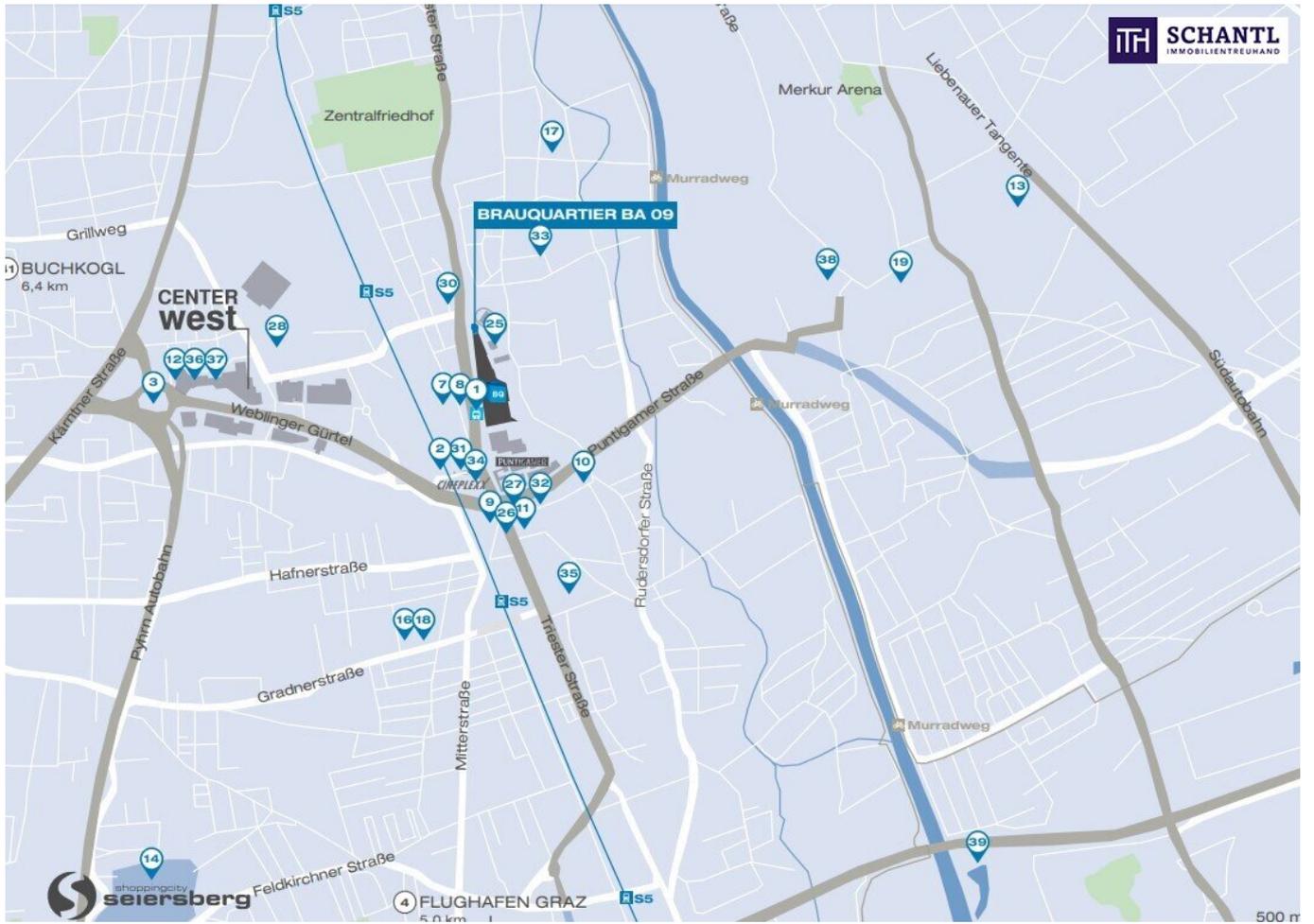
**TYP C1**  
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





**1. UNTERGESCHOSS**  
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.	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

**Moderne 53m<sup>2</sup>-Wohnung mit eigenem Abstellplatz und Küche – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!**

### Überblick:

- **Wohnfläche:** 53 m<sup>2</sup> – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.
- **Abstellplatz:** Ein eigener PKW-Abstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.
- **Preis:** Sehr attraktiv – ideal für Käufer, die eine hochwertige Immobilie zu einem fairen Preis suchen.

### Ausstattung:

- **Geräumiges Wohnzimmer:** Der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Entspannen ein.
- **Moderne Küche:** Die separate, voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen – ideal für Hobbyköche!
- **Schlafzimmer:** Großzügig und ruhig – hier finden Sie Erholung nach einem langen Tag.
- **Badezimmer:** Mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen und einer praktischen Dusche.
- **Balkon/Terrasse:** Je nach Wohnungslayout – genießen Sie frische Luft und eine angenehme Aussicht.
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum für all Ihre Utensilien.

### **Besondere Highlights:**

- **Eigener Abstellplatz:** Der PKW-Stellplatz direkt vor der Tür bietet Komfort und sorgt für Sicherheit – kein lästiges Suchen nach einem Parkplatz mehr!
- **Geringe Betriebskosten:** Sie profitieren von niedrigen monatlichen Betriebskosten.
- **Moderne Ausstattung:** Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und ist sofort bezugsfertig.

### **Fazit:**

Diese 53m<sup>2</sup> Wohnung mit eigenem Abstellplatz ist der ideale Ort für all jene, die urbanes Leben mit der Ruhe eines eigenen Rückzugsortes verbinden möchten. Genießen Sie den Komfort, den Ihnen diese Wohnung bietet, und profitieren Sie von der praktischen Lage sowie dem zusätzlichen Parkplatz.

### **Fakten zur Top 8:**

- WFL 54,33m<sup>2</sup>
- **KP der Wohnung brutto € 287.880,00**
- **KP der Wohnung netto € 248.000,00**
- **ein Abstellplatz im Freien überdacht ist im KP inkludiert!**
- **eine Küche ist im KP inkludiert!**
- die Top 8 befindet sich im UG 1

- 3 Zimmer
- Balkon 18,20m<sup>2</sup>
- Kellerabteil 1,68m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen/Kochen 17,88m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 10,07m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 10,73m<sup>2</sup>
- Vorraum 2,58m<sup>2</sup>
- AR 1,49m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und Dusche 4,86m<sup>2</sup>
- WC 2,01m<sup>2</sup>
- Nahwärme-Heizung
- zur besseren Vorstellung wurden Symbolbilder verwendet, da das Projekt sich in Bau befindet
- Baustart: 01.02.24
- 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](http://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