

**HERZ-JESU-VIERTEL ELEGANZ! Exklusives Penthouse in  
Graz-St. Leonhard – Wohnen auf höchstem Niveau -  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 290220**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,10 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 2540410





**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 Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

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

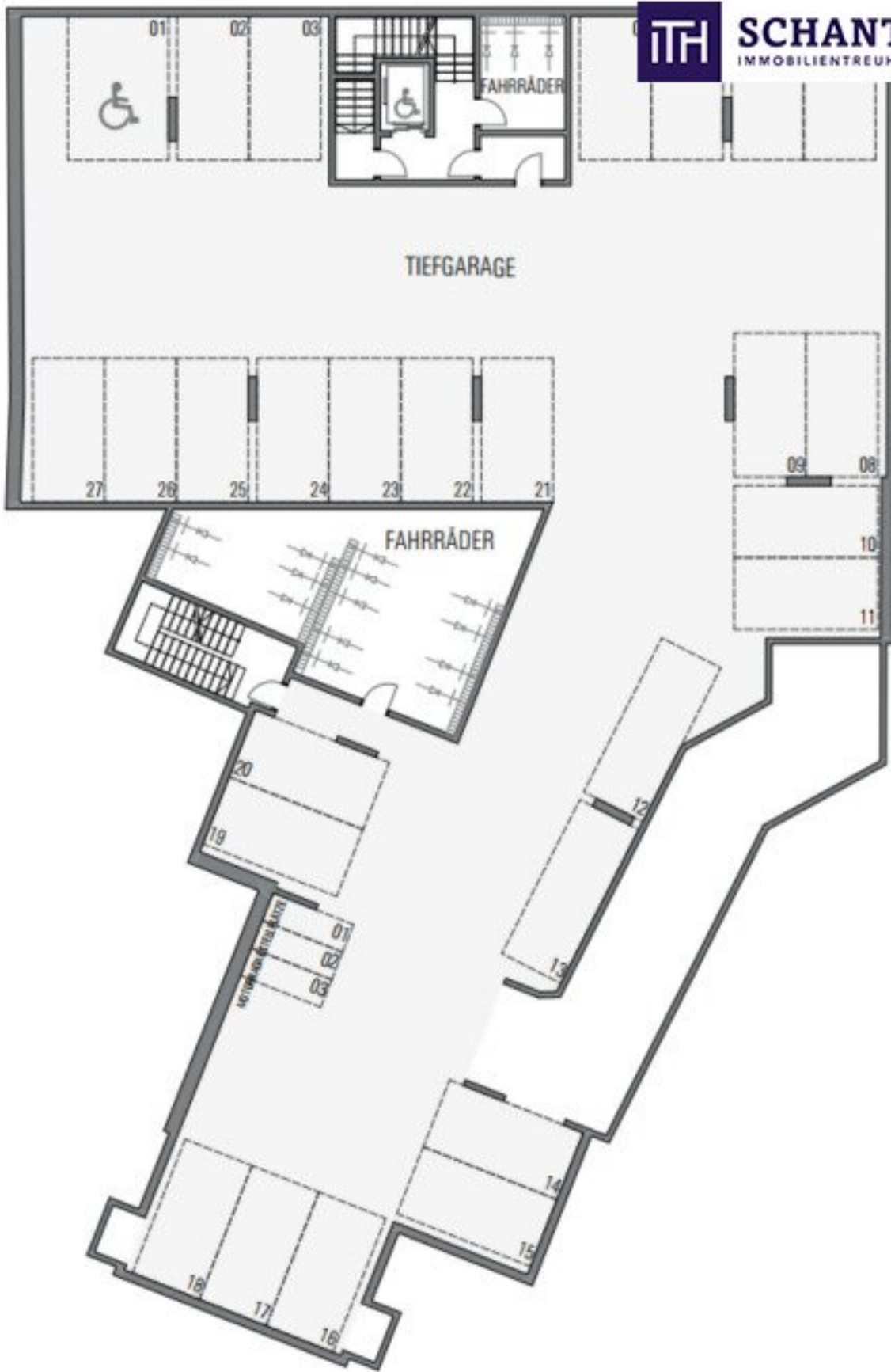
**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND







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

# HERZ-JESU-VIERTEL ELEGANZ! Exklusives Penthouse in Graz-St. Leonhard – Wohnen auf höchstem Niveau - PROVISIONSFREI!

Urbanes Wohnen trifft auf Ruheoase – in einem modernen Neubauprojekt mit insgesamt **36 Eigentumswohnungen** und einer attraktiven **Gewerbefläche** entsteht ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Das Projekt vereint **hohe Wohnqualität** mit einer **unschlagbaren Innenstadtlage** und bietet vielfältige Grundrisse von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Domizilen.

Im Haus stehen Ihnen eine **Tiefgarage für komfortables Parken**, **praktische Kellerabteile** sowie ein **begrünter Innenhof** zum Entspannen zur Verfügung.

## Fakten im Überblick

- 4-Zimmer-Penthouse mit 145,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachterrasse mit 28,9 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil mit 3,1 m<sup>2</sup>
- 6. Obergeschoss mit Lift
- Hochwertiger Neubau mit Tiefgarage & Innenhof

## Raumaufteilung

- Vorraum: 5,5 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 6,8 m<sup>2</sup>
- WC: 1,5 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen: 54,6 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 5,6 m<sup>2</sup>

- Badezimmer: 12,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 22,3 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 17,4 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 18,6 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 28,9 m<sup>2</sup>

## Highlights dieser Immobilie

- Penthouse-Lage mit einzigartigem Blick über Graz
- Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit fast 55 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse als private Wohlfühloase
- Großzügiges Schlafzimmer mit über 22 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit exklusiver Ausstattung und viel Platz
- Nur 70 m bis zur Bus- und Straßenbahnhaltestelle
- Fußläufig zur Technischen Universität Graz, Kaiser-Josef-Platz und Oper
- Nahversorger, Schulen und Kinderbetreuung in unmittelbarer Nähe
- Innovatives Neubauprojekt mit moderner Architektur
- Begrünter Innenhof für Erholung mitten in der Stadt

## Lage & Infrastruktur

Das Objekt liegt im begehrten Stadtteil **St. Leonhard** – einem der gefragtesten Wohnviertel von Graz. Durch die **Nähe zur Technischen Universität**, die Nähe zur **Oper** und den **Kaiser-Josef-Platz** vereint diese Adresse urbanes Flair mit hoher Lebensqualität. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr (nur 70 m zur Haltestelle) und der Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgern sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ist der Standort ideal für Familien, Berufstätige und Stadtliebhaber.

Sämtliche Visualisierungen sind als Symbolbilder zu verstehen und können abweichen.

## **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!***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m



Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap