

**Ihr neues Zuhause in perfekter Lage – 37,32 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche mit großzügigem überdachten Balkon &  
hochwertiger Ausstattung!**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 292614**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,32 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	43,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	156.485,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,96 €
<b>Heizkosten:</b>	28,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €

### Infos zu Preis:

TG-Abstellplatz um € 24.400,-- verfügbar

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









**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**

Qualitätsseal

3D Grundriss

35 Plattformen

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbereich

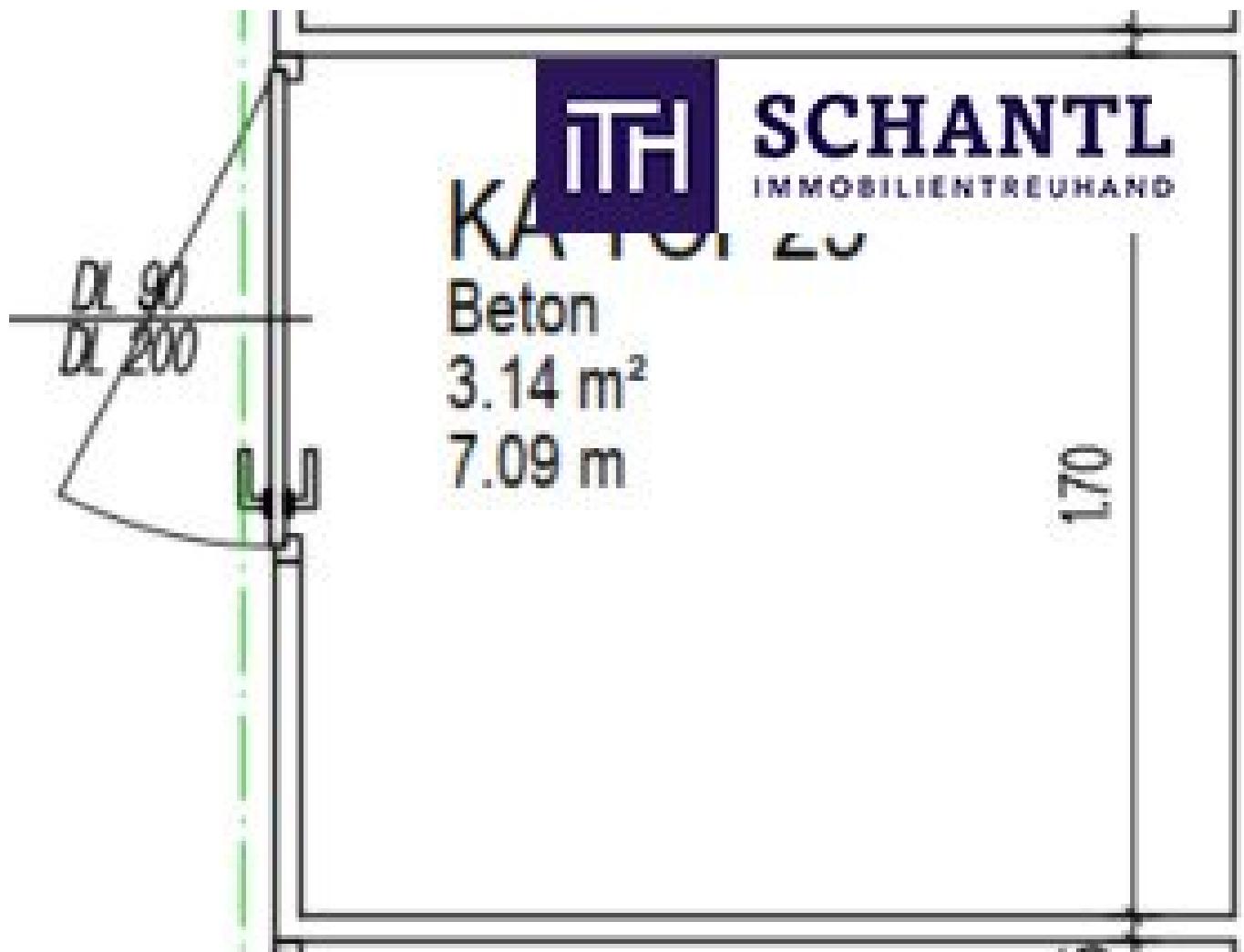
Top Fotos

Social Media

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [g](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)







# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

## VERMÖGENSAUFBAU

*Smart investieren, Zukunft gestalten.*

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

## VERSICHERUNGEN

- 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.co

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

## Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause in perfekter Lage – 37,32 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche mit großzügigem überdachten Balkon &  
hochwertiger Ausstattung!**

[Hier geht's zum 360°-Rundgang](#)

Willkommen in dieser modernen Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und stilvolle Ausstattung überzeugt. Auf 37,32 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung den idealen Raum für komfortables Wohnen. Der großzügige, überdachte Balkon von 12,28 m<sup>2</sup> und die gute Lage in Graz machen diese Wohnung besonders attraktiv. Besonders geeignet für Studierende, Berufspendler oder alle, die das urbane Leben genießen wollen.

### Facts:

- **Wohnfläche:** 37,32 m<sup>2</sup> – ideal genutzt für modernen Wohnkomfort.
- **Balkon:** Überdacht mit großzügigen 12,28 m<sup>2</sup> für erholsame Stunden im Freien.
- **Lage:** Zentrale Wohngegend mit hervorragender Anbindung an die FH Joanneum und öffentliche Verkehrsmittel.
- **Küche:** 9,06 m<sup>2</sup> – funktionale, voll ausgestattete Küche mit direktem Zugang zum Wohn-Ess-Schlafbereich.
- **Bad:** 4,84 m<sup>2</sup> – mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

### Highlights:

- **Sofort bezugsbereit:** Kein Warten – direkt einziehen und sich zuhause fühlen.

- **Großer, überdachter Balkon:** 12,28 m<sup>2</sup> – ideal für entspannte Stunden oder um Gäste zu empfangen.
- **Helle, lichtdurchflutete Räume:** Große Fenster sorgen für eine freundliche und angenehme Atmosphäre.
- **Hochwertige Ausstattung:** Stilvolle Materialien für höchsten Wohnkomfort.
- **Flexibel gestaltbarer Wohnbereich:** Offene Gestaltung für Ihre individuellen Bedürfnisse.
- **Zentrale Lage:** Beste Anbindung an die FH Joanneum und andere wichtige Einrichtungen.
- **Ruhige Umgebung:** Perfekte Mischung aus urbanem Leben und Ruhe.
- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum mit 3,14 m<sup>2</sup> für mehr Ordnung.
- **Optionale Tiefgarage:** Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich erworben werden, für bequemen Parkplatz.
- **Preisreduktion:** Jetzt zu einem günstigeren Preis erhältlich – profitieren Sie von einem attraktiven Angebot.

Diese moderne Wohnung bietet alles, was Sie für komfortables Wohnen in Graz benötigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Qualität und Lage dieser Immobilie überzeugen! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## 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!***

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 <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap