

**Jetzt Eigentum sichern: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Westsonne!**



**Objektnummer: 292815**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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>	35,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	257.720,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP ist brutto inklusive der Küche und dem Motorrad-Abstellplatz!!!

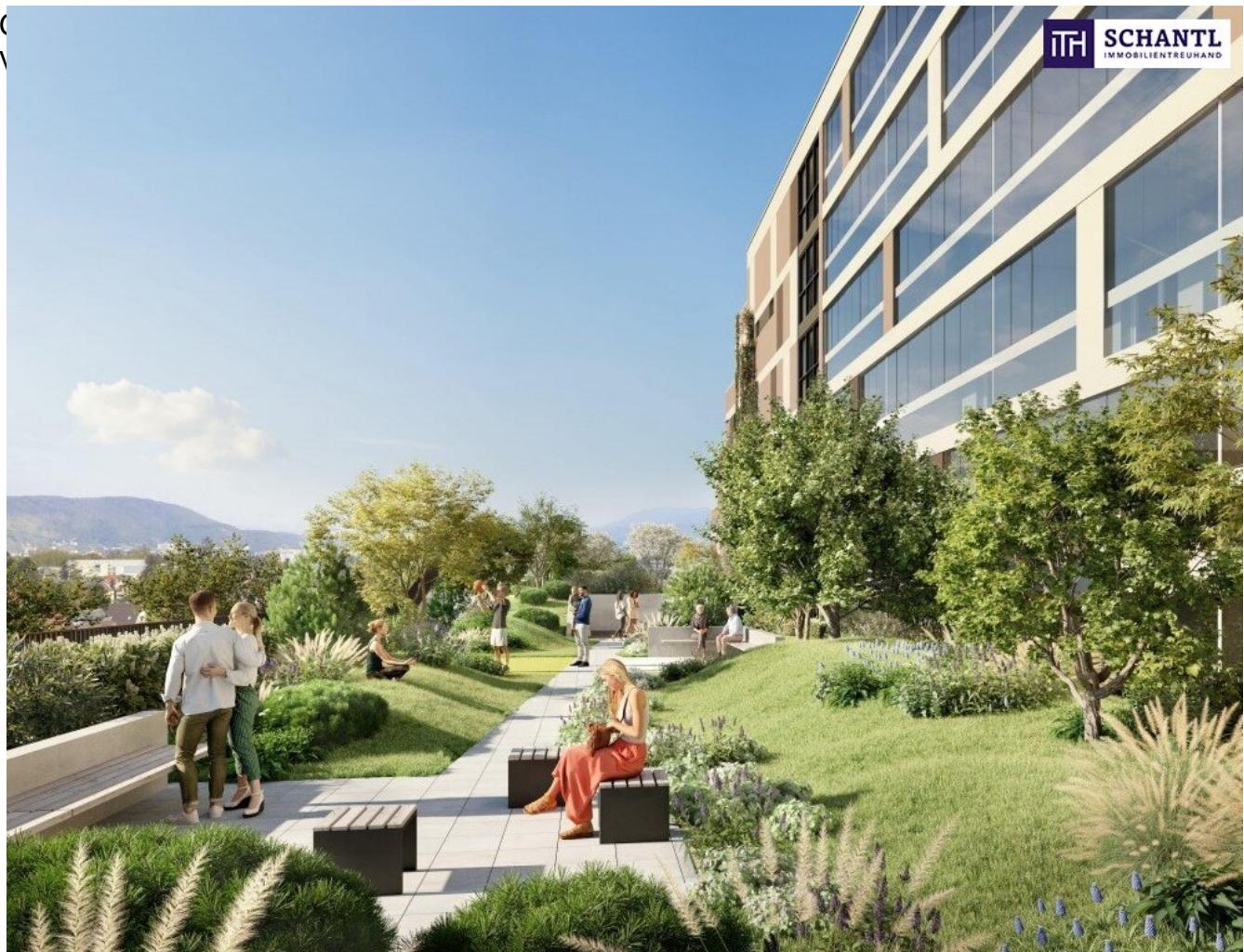
## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 5725475







**BQP - Bauabschnitt 9, 8055** 

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)





**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 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbilanz  
Qualitätssiegel  
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF    [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
- Bauherrnmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

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

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

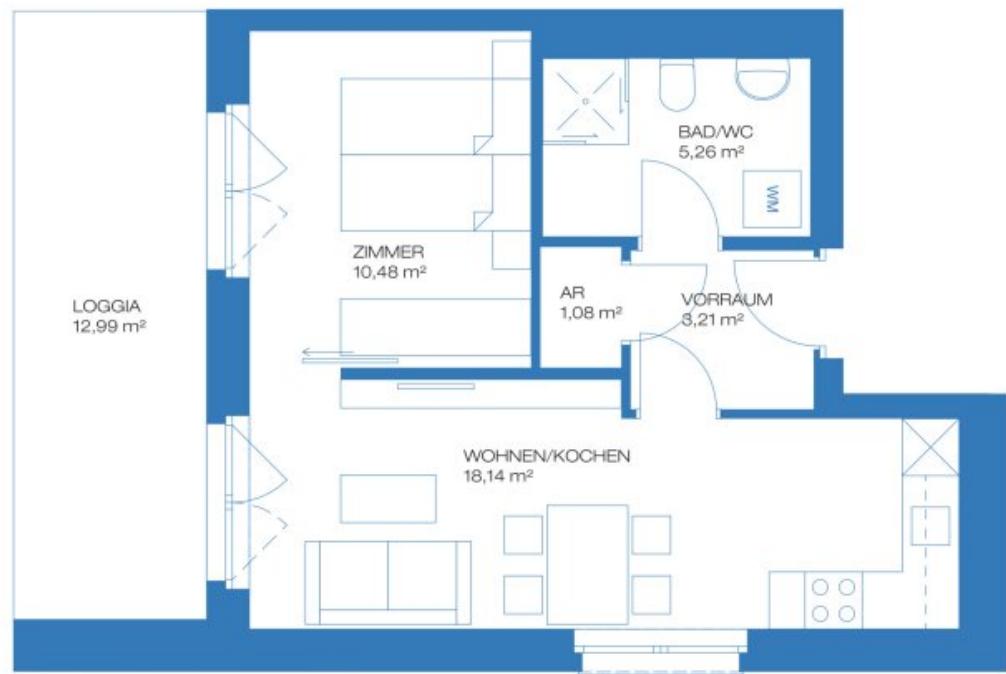
#### **FINANZIERUNG** Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

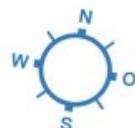
Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

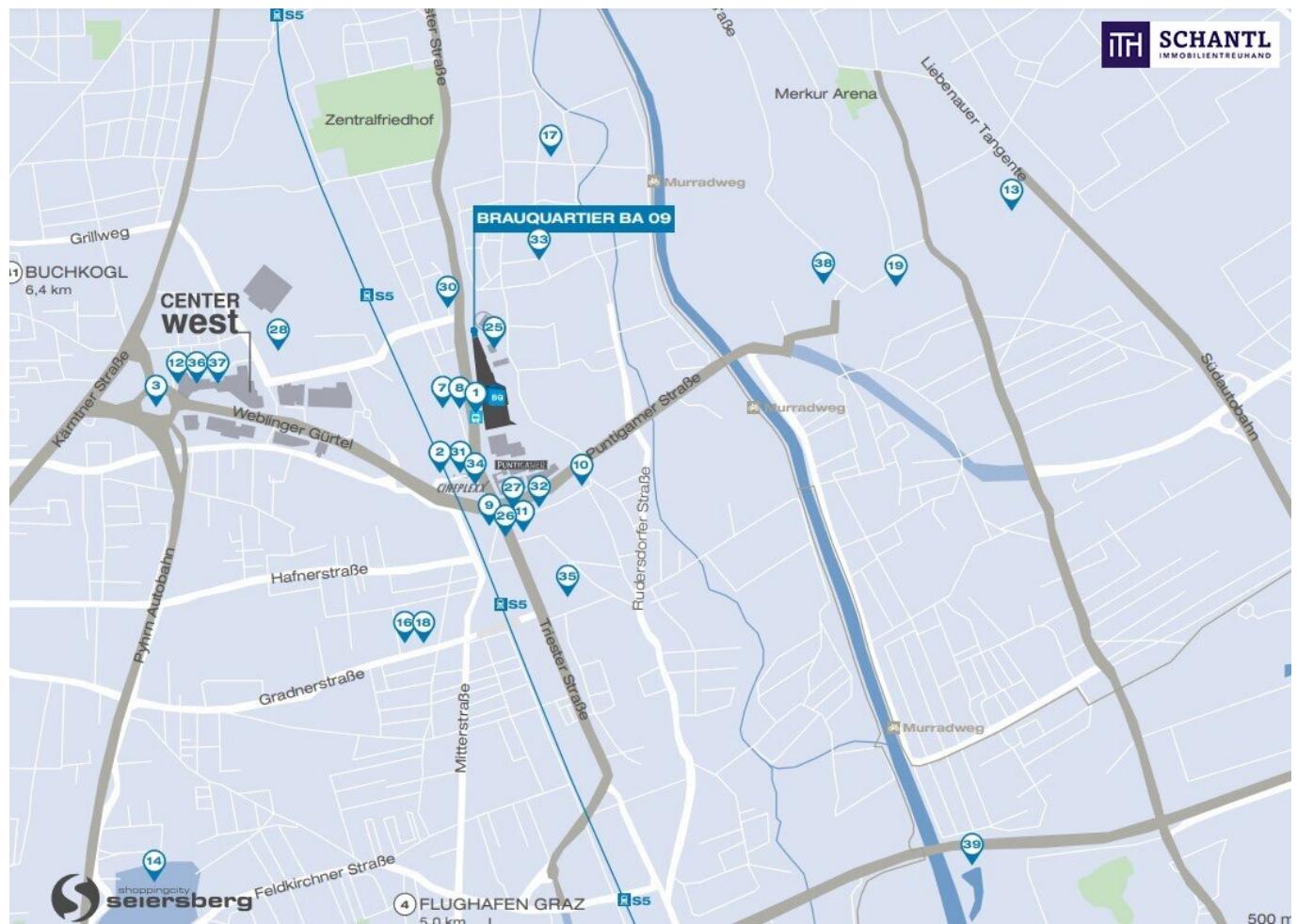
Office Graz:  
Messestraße 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

**TOP 53, TYP B5**  
GESAMTFLÄCHE 38,17 m<sup>2</sup>  
AUSSENBEREICHE  
Loggia 12,99 m<sup>2</sup>



**TOP 53 | 4. OBERGESCHOSS**  
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





**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 Fotos

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Find My Home.at  
QUALITÄT<sup>®</sup> MAKLER



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



FOLGEN SIE UNS AUF [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- / Gesundheitsvers.
- 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

### Jetzt Eigentum sichern: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Westsonne!

Moderne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Ihr neues Zuhause wartet!

Diese charmante Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einer idealen Wohnfläche von 38,17m<sup>2</sup>, perfekt für Singles oder Paare. Genießen Sie die Abendsonne dank West-Ausrichtung und einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit integrierter, moderner Küche – ideal für Hobbyköche. Das geräumige Schlafzimmer und das hochwertige Badezimmer mit Dusche sorgen für Komfort und Entspannung. Besonderes Highlights, die 12,99m<sup>2</sup> große Loggia lädt zu erholsamen Stunden ein. Zusätzlich profitieren Sie von einem praktischen Kellerabteil, effizienter Nahwärme-Heizung und niedrigen Betriebskosten.

### Highlights der Top 53:

- die Wohnfläche ideal für Singles und Paare
- Abendsonne, W-Ausrichtung
- sehr attraktiver Preis, ideal auch für eine Weitervermietung mit 2,65% Rendite geeignet
- schöner, lichtdurchfluteter Wohnbereich, sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Entspannen ein
- moderne Küche, die keine Wünsche offen lässt, ideal für Hobbyköche
- das Schlafzimmer ist geräumig und hier finden Sie Erholung nach einem langen Tag
- das Badezimmer ist ausgestattet mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen und einer praktischen Dusche
- die Loggia ist ein Ruheort angenehme Stunden nach einem harten Arbeitstag

- der geräumige Abstellraum bietet praktischer Stauraum für all Ihre Utensilien
- effiziente Nahwärme-Heizung, niedrige Betriebskosten und nachhaltige Energieversorgung
- bezugsfertig nach Fertigstellung 2026, hochwertige Bauweise in einem modernen Neubauprojekt
- top Preis-Leistungs-Verhältnis, Kaufpreis inkl. Küche und Abstellplatz, ideal für Eigenbedarf oder Investment
- geringe Betriebskosten, Sie profitieren von niedrigen monatlichen Betriebskosten

## **Fakten zur Top 53:**

- WFL 38,17m<sup>2</sup>
- KP der Wohnung brutto € 257.720,00 inklusive der Küche und dem Motorrad-Abstellplatz!
- KP der Wohnung netto € 222.000,00 inklusive der Küche und dem Motorrad-Abstellplatz!
- eine Küche um brutto € 5.000,00 ist im KP inkludiert!
- die Top 53 befindet sich im 4.OG
- 2 Zimmer
- Loggia 12,99m<sup>2</sup>

- Kellerabteil mit 3,66m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen/Kochen 18,14m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 10,48m<sup>2</sup>
- Vorraum 3,21m<sup>2</sup>
- AR 1,08m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss 5,26m<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