

**Top geschnittene, moderne Wohnung mit eigenem  
Abstellplatz und Küche – Ihr neues Zuhause wartet bereits  
auf Sie!**



**Objektnummer: 292810**

**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>	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 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	287.880,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP ist brutto!

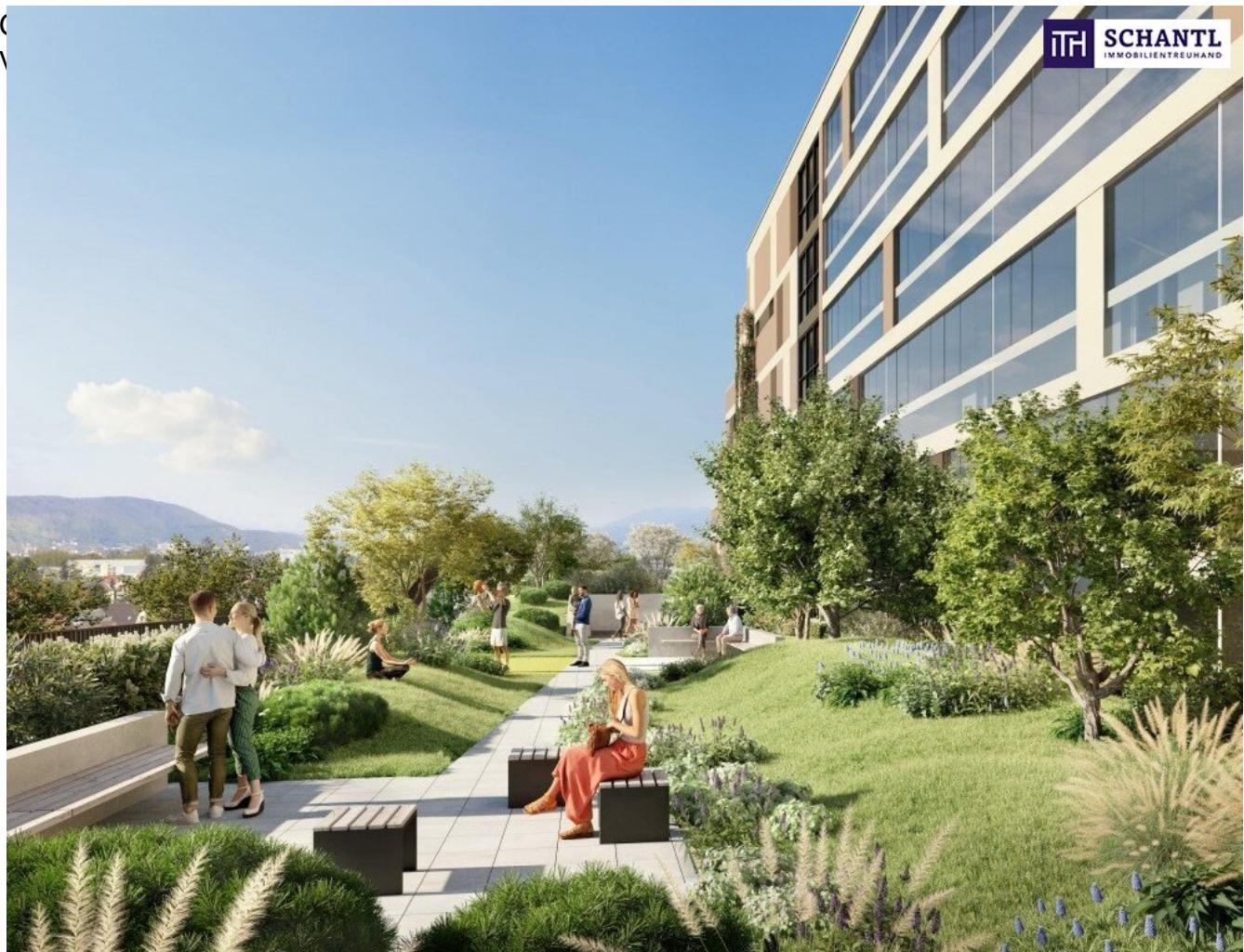
## Ihr Ansprechpartner



### **Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 5725475



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND







**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  
Top Fotos  
Qualitätsseiegel

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.

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

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

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

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- & Gesundheitsvers.
- 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.

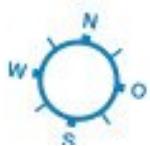
Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

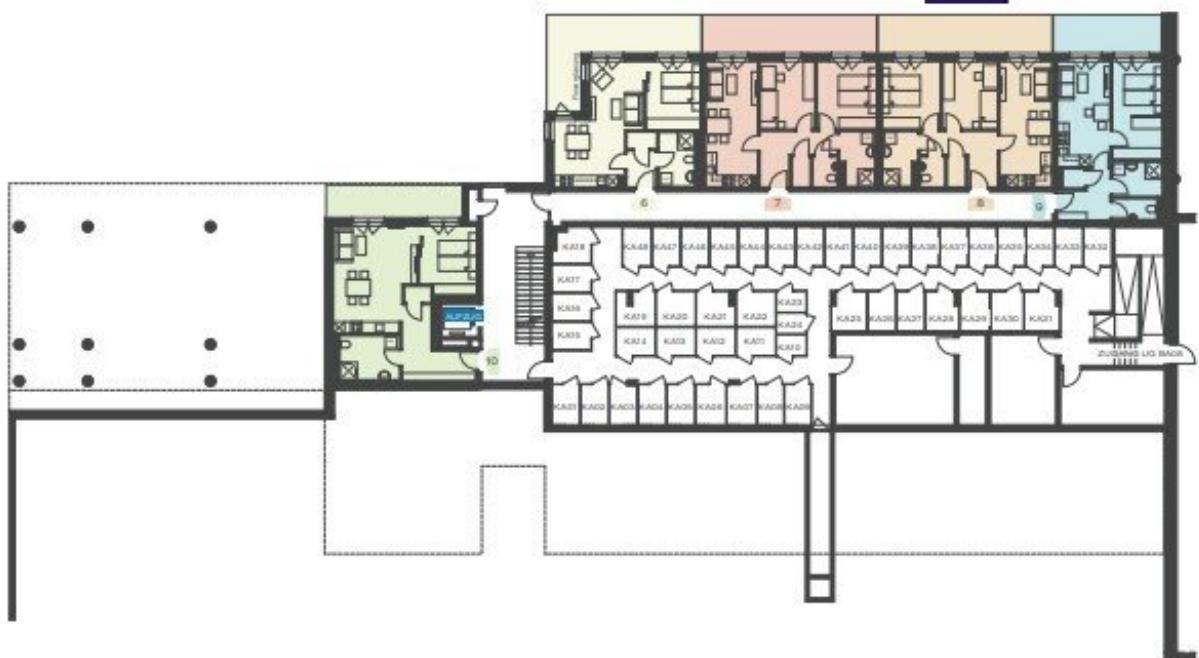
Office Graz:  
Messeendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)



**TOP 08, TYP C1**  
GESAMTFLÄCHE 54,33 m<sup>2</sup>  
AUßENBEREICHE  
Balkon 18,20 m<sup>2</sup>

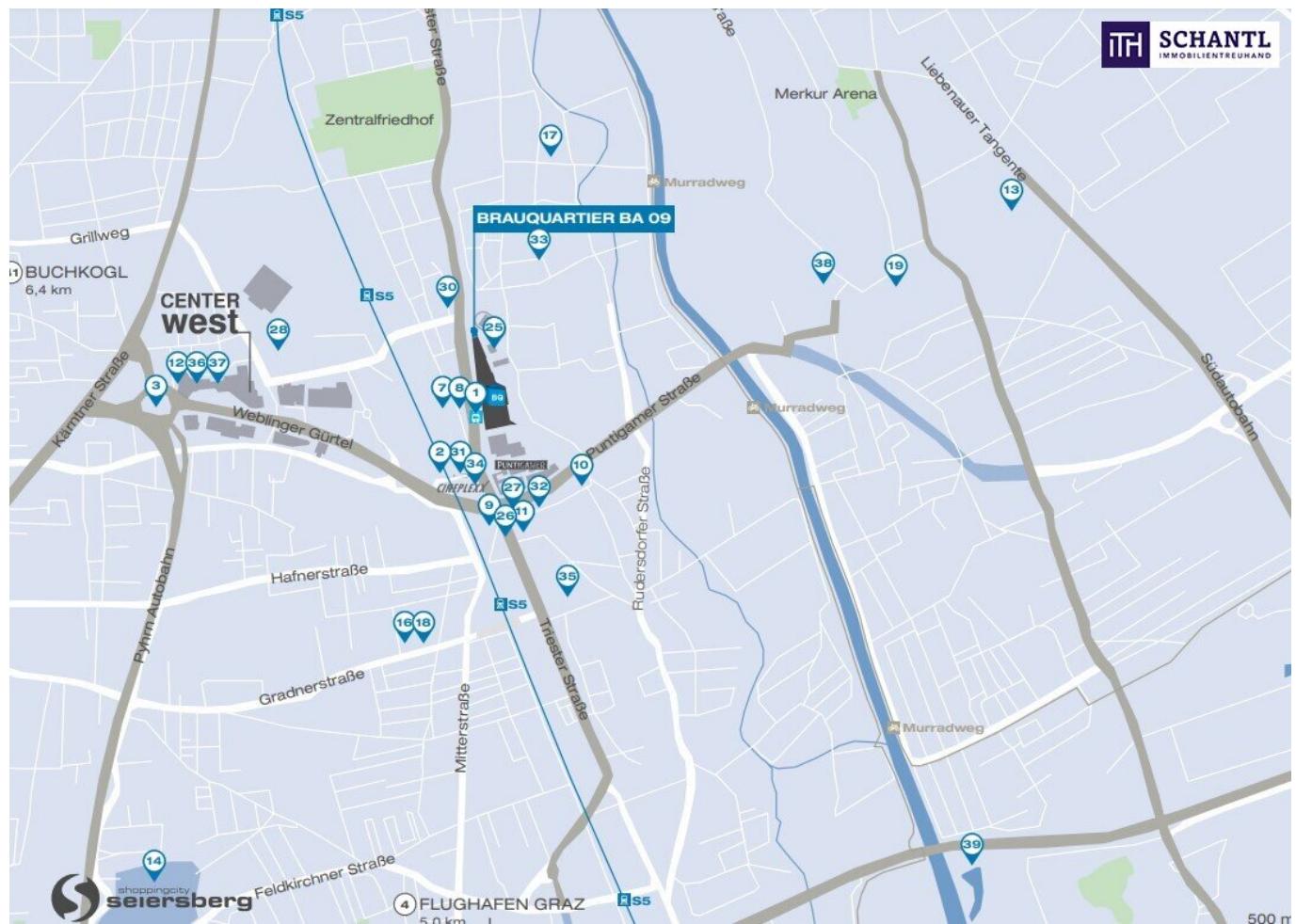
**TOP 08 | 1. UNTERGESCHOSS**  
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





**1. UNTERGESCHOSS**

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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF



**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

### **Top geschnittene, moderne Wohnung mit eigenem Abstellplatz und Küche – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!**

#### **Überblick:**

- Wohnfläche: 54,33 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.

## 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

### **Highlights dieser Top 8 Wohnung:**

- moderner, durchdachter Grundriss auf 54,33 m<sup>2</sup>, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien
- eigener überdachter Abstellplatz, Komfort und Sicherheit direkt vor der Wohnung
- inklusive voll ausgestatteter Küche, sofort einziehen und genießen
- großer, sonniger Balkon mit 18,2 m<sup>2</sup>, perfekte Erweiterung des Wohnbereichs für frische Luft und Entspannung
- 3 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung, Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmer und praktischer Abstellraum
- hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, modern, funktional und pflegeleicht
- Kellerabteil zur zusätzlichen Lagerung, extra Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände

- 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

## **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