

**WOW - RESIDIEREN SIE im 5. Obergeschoss!**  
**SÜDAUSRICHTUNG mit VIEL SONNE am BALKON!**  
**Finanzierung ab 0% Eigenkapital bei guter Bonität!**



**Objektnummer: 292809**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,67 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,73 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	433.722,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP der Wohnung ist brutto inkl. Zubehör!

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH



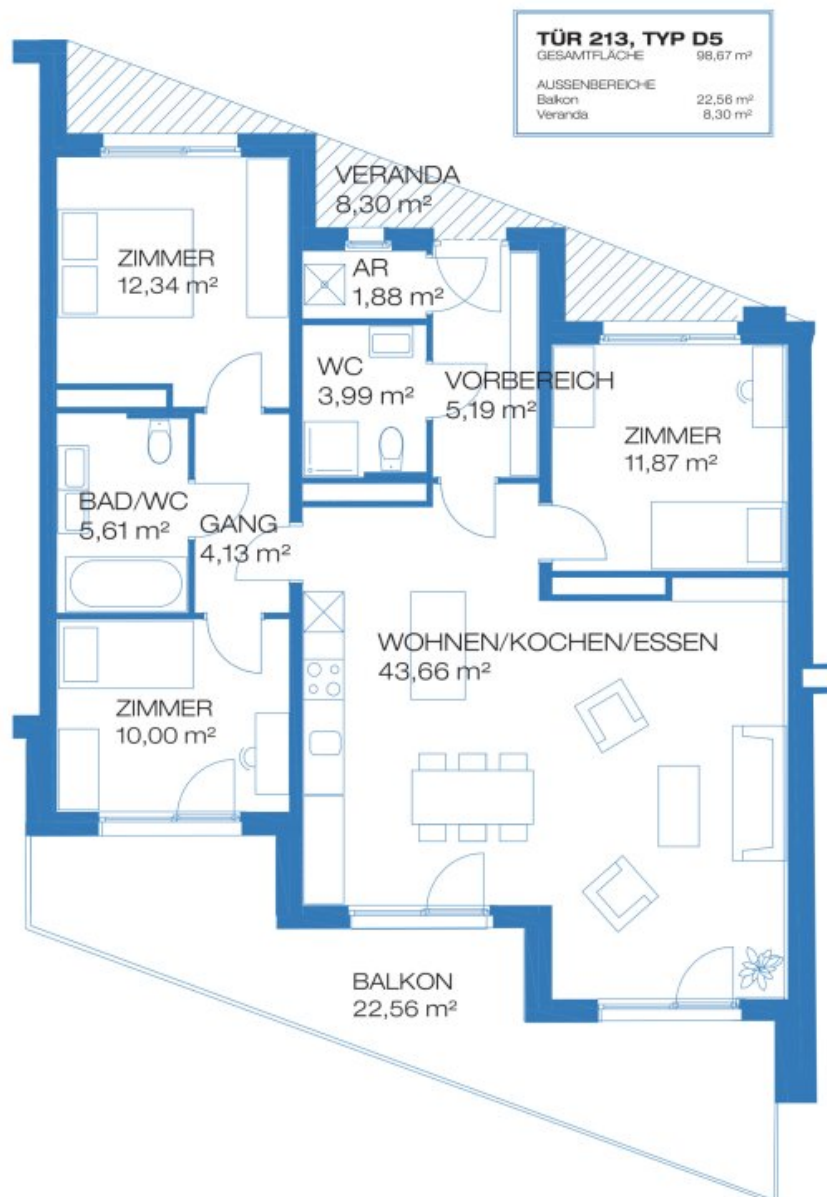






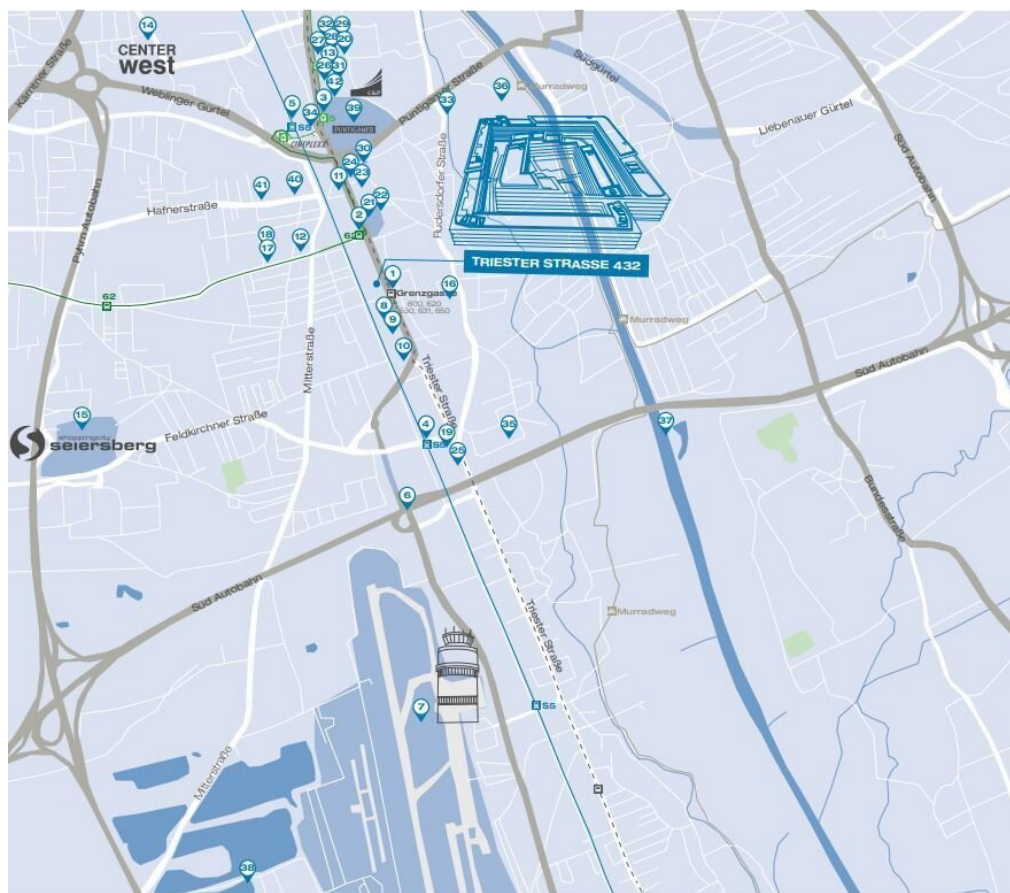






**TÜR 213, 5. OBERGESCHOSS**  
GATE 17 | GRENZGASSE 2c, 8055 GRAZ





## LAGE & UMFELD

TRIESTER STRASSE 432  
8055 GRAZ

27 LAGE & U

### MOBILITÄT

1. Bushaltestelle Graz Grenzgasse	80 m
2. Bushaltestelle Mätszweg	300 m
3. Straßenbahn (Brauhaus Puntigam)	950 m
4. Bahnhof Feldkirchen-Seiersberg	1,2 km
5. Bahnhof Graz Puntigam	1,3 km
6. Autobahn Auffahrt Feldkirchen	1,8 km
7. Flughafen Graz	3,6 km

### NAHVERSORGER

8. BIPA	140 m
9. PENNY Markt	200 m
10. Hofer	700 m
11. Raiffeisenbank Graz-Stratgung	750 m
12. Billa	750 m
13. Spar	1,4 km
14. Center West	2,5 km
15. Shopping City Seiersberg	2,9 km

### BILDUNG

16. Volkshilfe Kinderkrippe	450 m
17. Volksschule Graz Puntigam	1 km
18. Neue Mittelschule Graz Puntigam	1 km
19. Pfarrkindergarten Feldkirchen bei Graz	1,2 km
20. Wiki Kindergarten Brauquartier	1,4 km

### GESUNDHEIT UND SPORT

21. INJOYmed Graz-Süd	500 m
22. Boulderclub Graz	550 m
23. Praktischer Arzt (Dr. Martin Gosemärker)	700 m
24. Apotheke Puntigam	750 m
25. Johannes Apotheke	1,2 km
26. Internist (Dr. Peter Slawitsch)	1,4 km
27. Clever Fit Graz-Puntigam	1,4 km
28. Augenarzt (Dr. Stefan Makk)	1,4 km
29. Plastische Chirurgie (Dr. Arco)	1,4 km

### GASTRONOMIE

30. La Fleur	950 m
31. Freigeist	1,4 km
32. PiPaPo	1,4 km
33. Burger King	1,7 km

### FREIZEIT

34. Cineplex	1,1 km
35. Generationenpark Feldkirchen	1,7 km
36. Golf Club Graz-Puntigam	2,2 km
37. Naherholungsgebiet Muri/Murauen	3,8 km
38. Schwarzl Freizeitzentrum	6,5 km

### NAHE ARBEITGEBER

39. Brauerei Puntigam	950 m
40. Spar Zentrale	1,2 km
41. Fresenius Kabi Austria GmbH	1,3 km
42. C&P Immobilien AG	1,4 km



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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und  
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

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)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# 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

**WOW - RESIDIEREN SIE im 5. Obergeschoss! SÜDAUSRICHTUNG mit VIEL SONNE am BALKON! Finanzierung ab 0% Eigenkapital bei guter Bonität!**

Diese traumhafte Balkonwohnung wird gerade in einem phänomenal durchdachten, großen Neubauprojekt in Graz-Puntigam errichtet. Durch das tolle Konzept der Architekten werden im Erdgeschoss Gewerbeflächen geschaffen, welche den Bewohnern kurze Wege für Einkäufe und Erledigungen aller Art bieten.

Die ca. 99 m<sup>2</sup> große Balkonwohnung besticht durch eine geniale Raumeinteilung und einem effizienten Grundriss, mit den zusätzlichen Highlight, dem ca. 22 m<sup>2</sup> großen südlich ausgerichteten Sonnenbalkon. Gebaut wird in Stahlbetonbauweise mit perfekter österreichischer Baumeisterqualität. Für die Innenausstattung wurden ausgewählte Markenprodukte verwendet.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- großzügiges Elternschlafzimmer
- kleines Bad mit Waschbecken, Dusche und WC
- großes Bad mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- praktischer Abstellraum direkt von der Küche begehbar
- lichtdurchfluteter offener Wohn-Essbereich mit Küche und Balkonzugang

- Kellerabteil
- Haus-Satellitenanlage/SAT-Anschluss
- **bereits bezugsbereit!**
- KP der Wohnung brutto (als Eigennützer) € 433.722,00 inklusive der beiden TG Parkplätze und der Küche!
- KP der Wohnung netto (für die gewerbliche Vermietung) € 370.600,00 inklusive der beiden TG Parkplätze und der Küche!

### **Highlights auf einen Blick:**

- exklusives Wohnen im 5. Obergeschoss, genießen Sie Weitblick, Sonne und absolute Privatsphäre
- südseitiger Sonnenbalkon mit ca. 22 m<sup>2</sup>, traumhafte Ausrichtung für entspannte Stunden im Freien
- großzügige Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup>, perfekt durchdachter Grundriss für Familien oder anspruchsvolle Paare
- bezugsfertig & neu, einziehen und sofort wohlfühlen, ohne Baustress oder Wartezeit
- zwei Tiefgaragenplätze und moderne Einbauküche – alles im Kaufpreis enthalten
- zwei stilvolle Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, modernes Wohnen mit Wohlfühlgarantie
- hochwertige Bauweise in Stahlbeton & Baumeisterqualität, langlebig, massiv und energieeffizient

- top Lage in Graz-Puntigam, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Finanzierung ab 0 % Eigenkapital möglich (bei guter Bonität), jetzt einziehen und ohne Eigenmittel starten

**Gerne können Sie einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren! Nach Absprache wäre es am Wochenende möglich!**

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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://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!**