

**Exklusives Wohnbauprojekt in Graz Don Bosco – Zwei
vollständig genehmigte Projekte für Ihre lukrative
Investition!**



Objektnummer: 273175

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	1.548,73 m ²
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis zzgl. 20 % USt

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maria Schantl, BA, MSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T 0043 664 54 11 047
H 0043 664 42 44 933

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



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



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und Häuservideos



Home Staging



Social Media

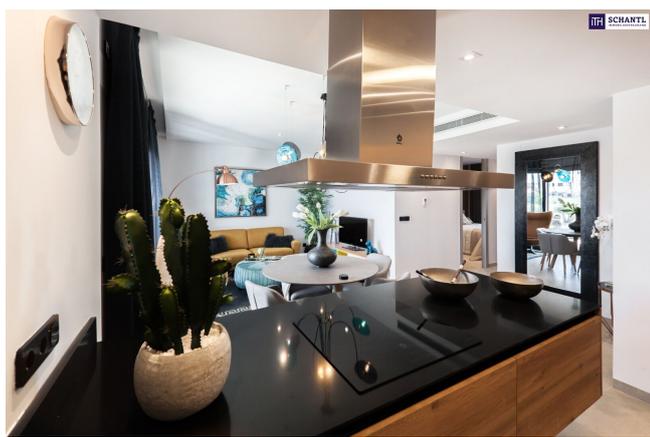


35 Plattformen



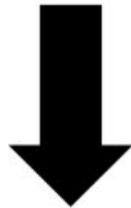
3D Grundriss

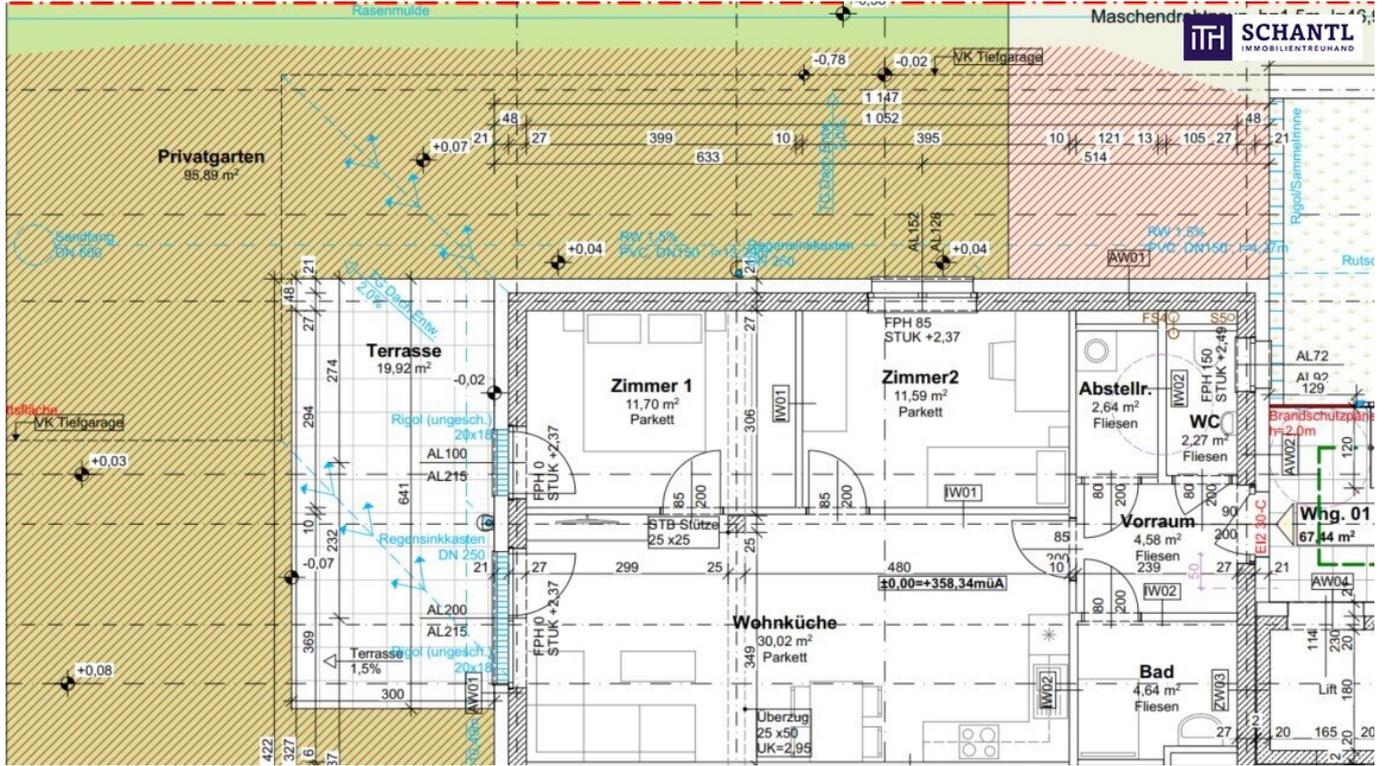
FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT

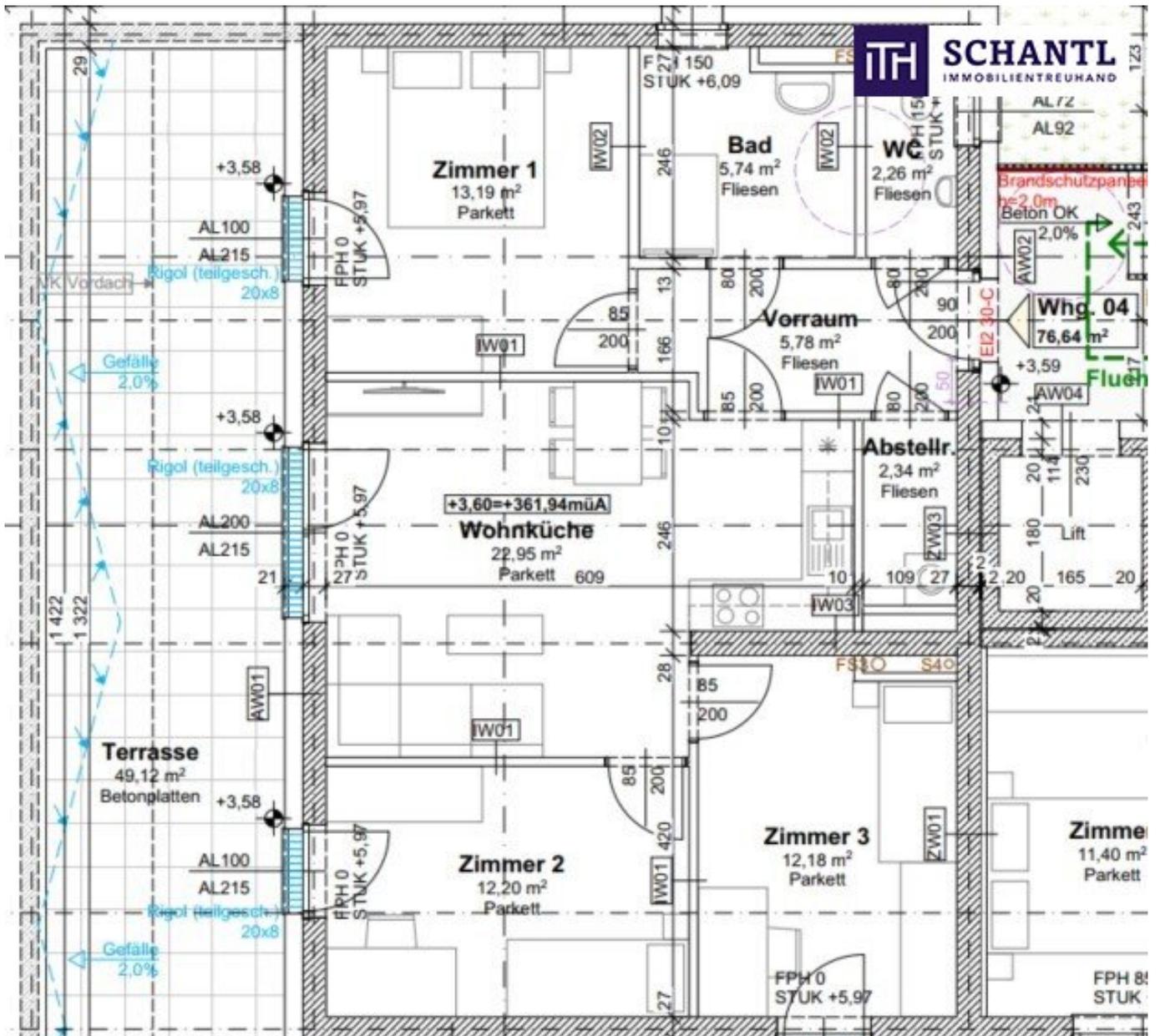


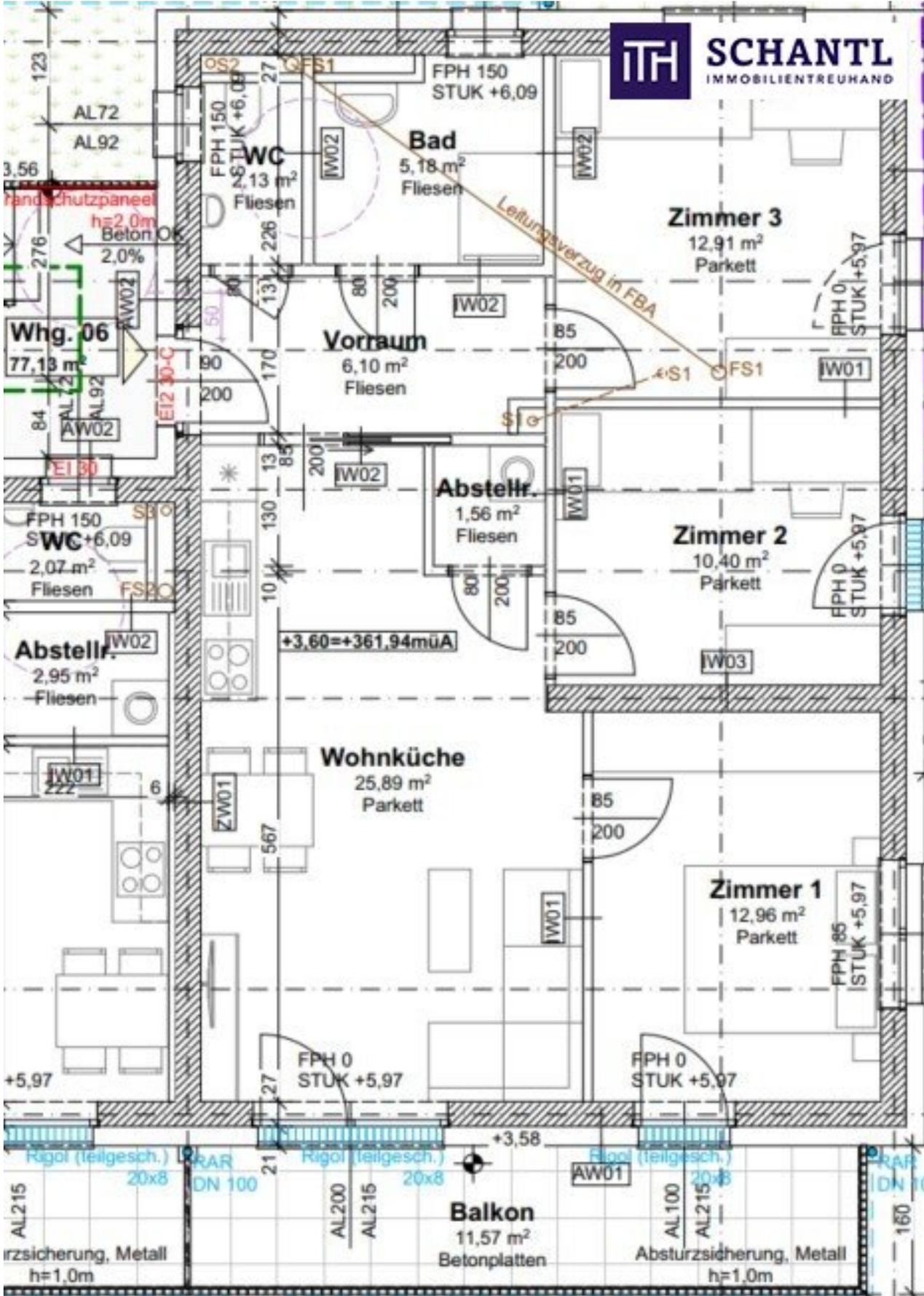


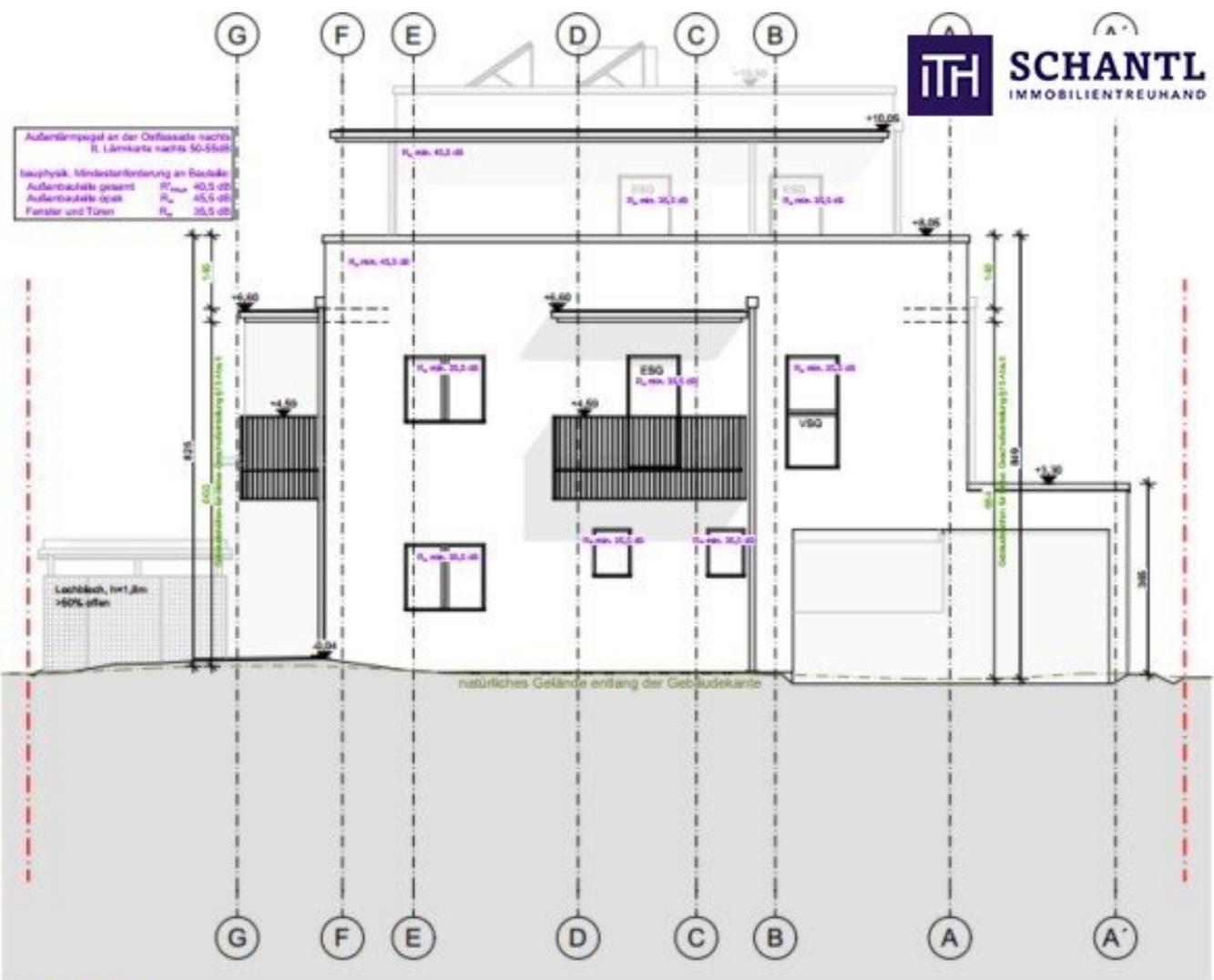
**Projekt 1:
Wohngebäude mit 7
Wohneinheiten**



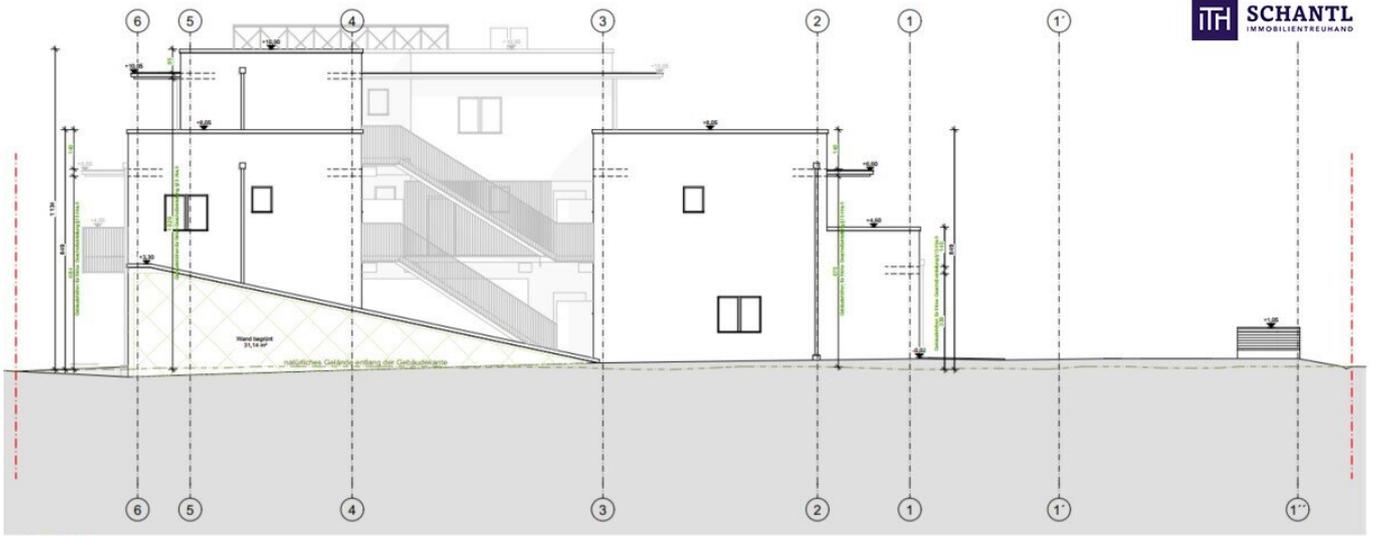








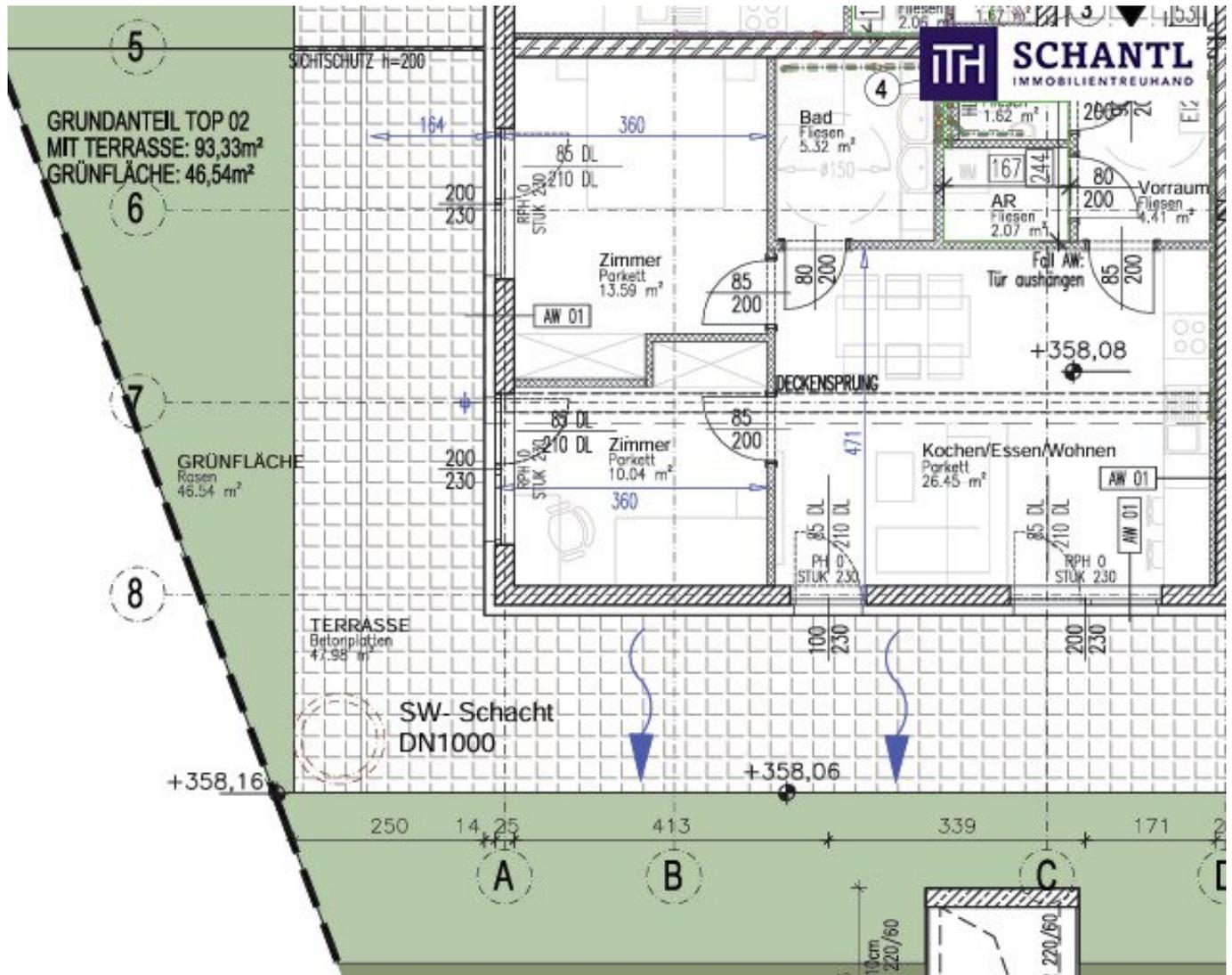
Ost Ansicht
1:100



Nord Ansicht
1:100

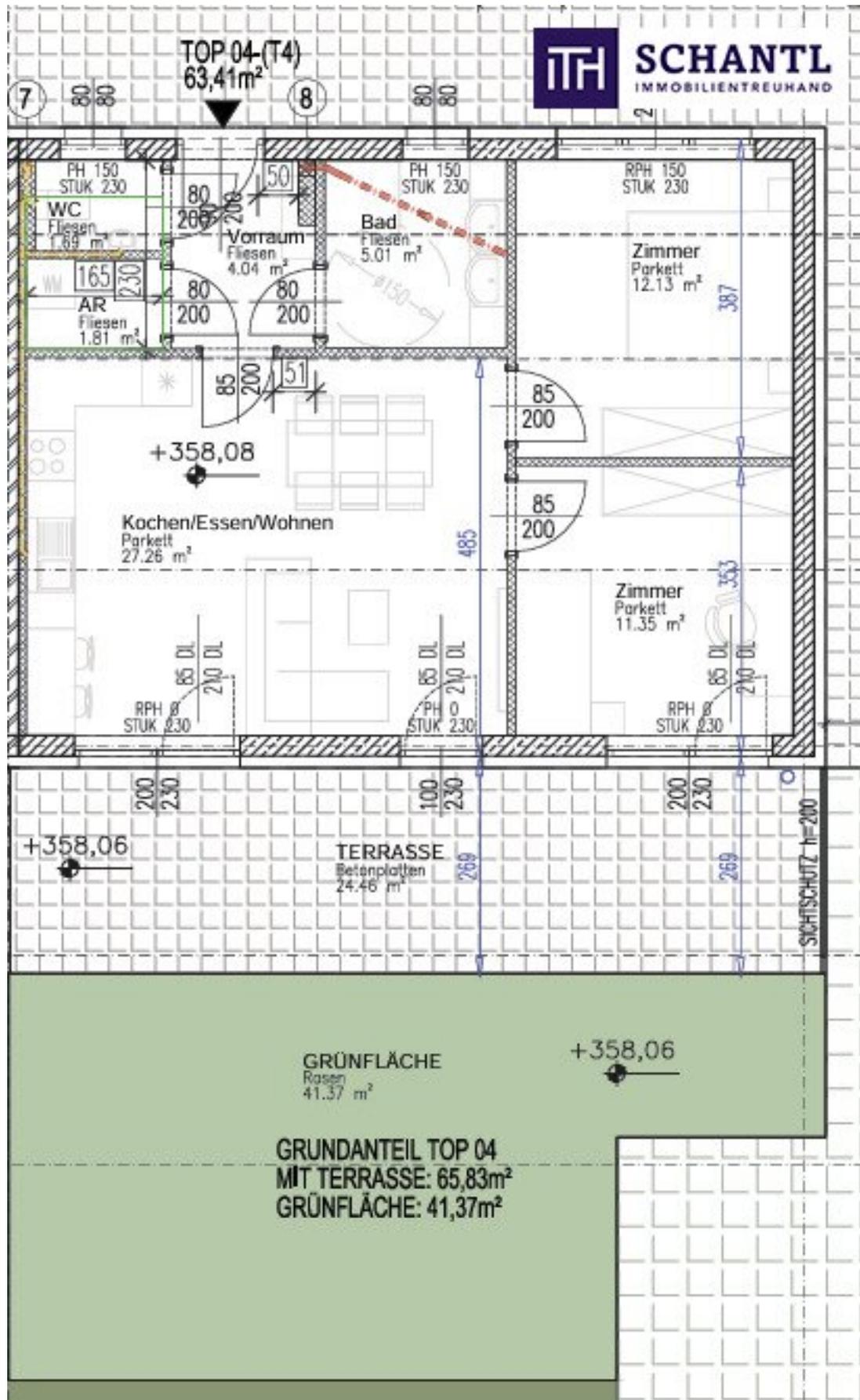
**Projekt 2:
Zwei Wohnblöcke
mit gesamt 18 Wohneinheiten**

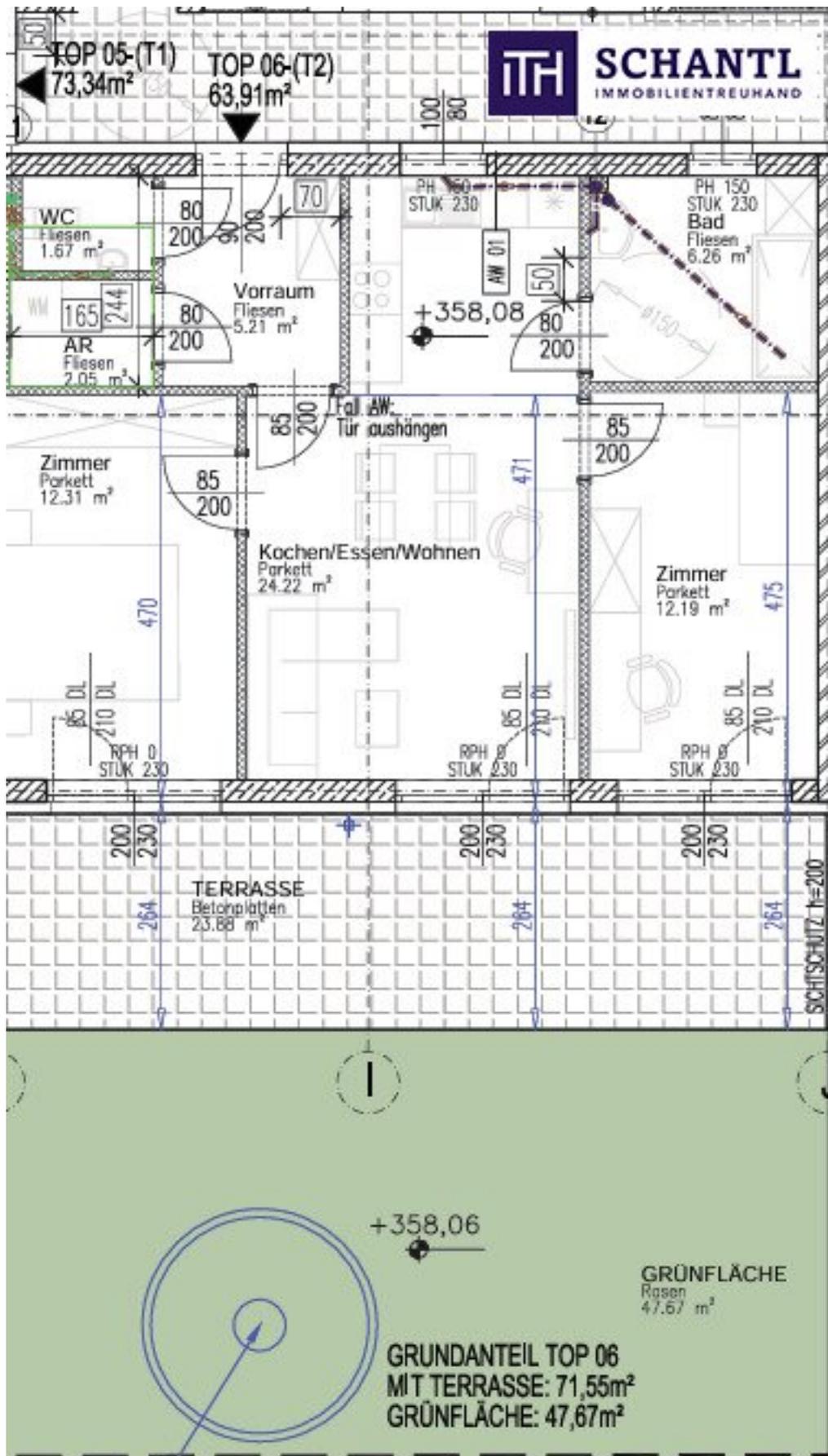


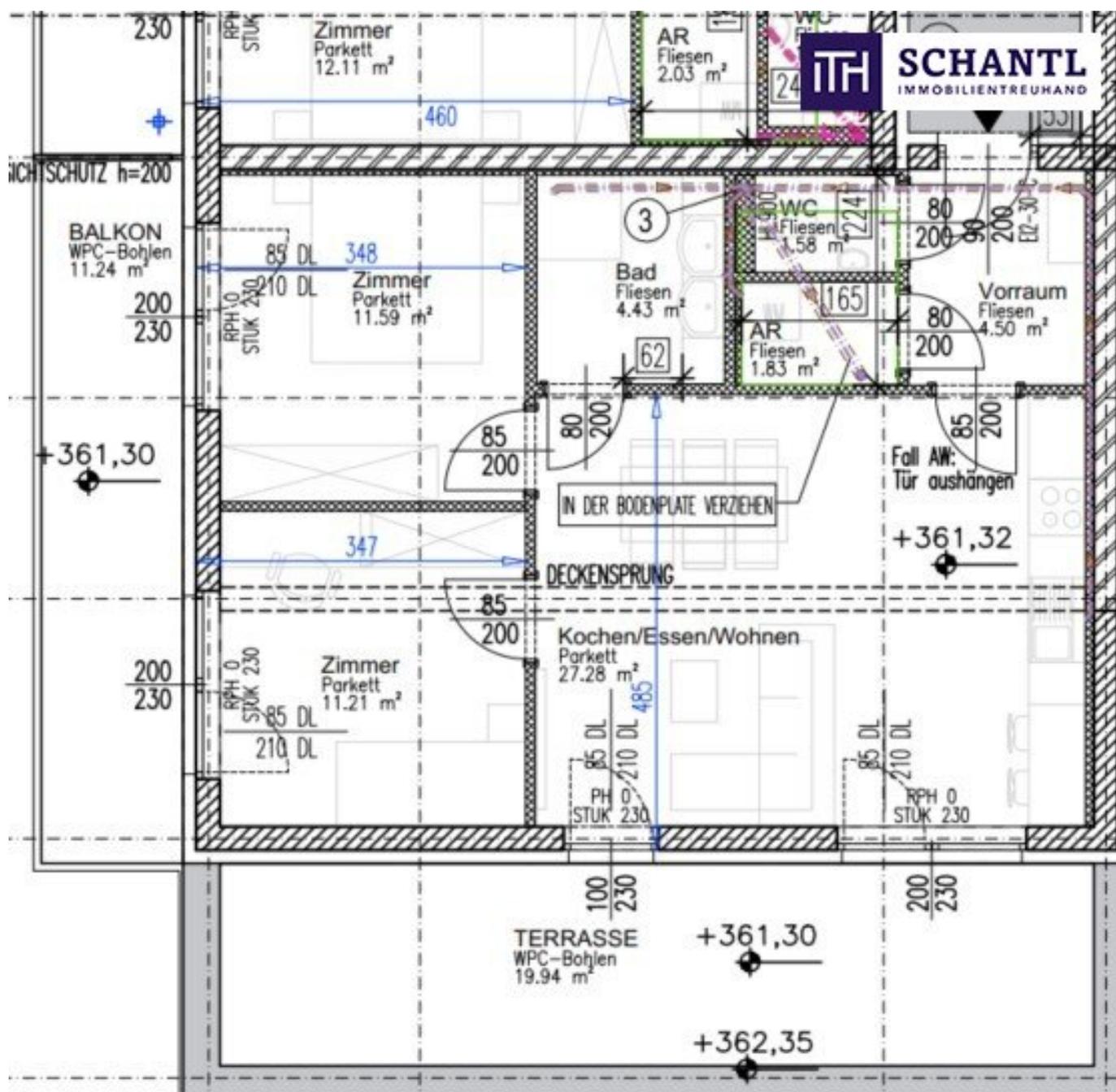




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND





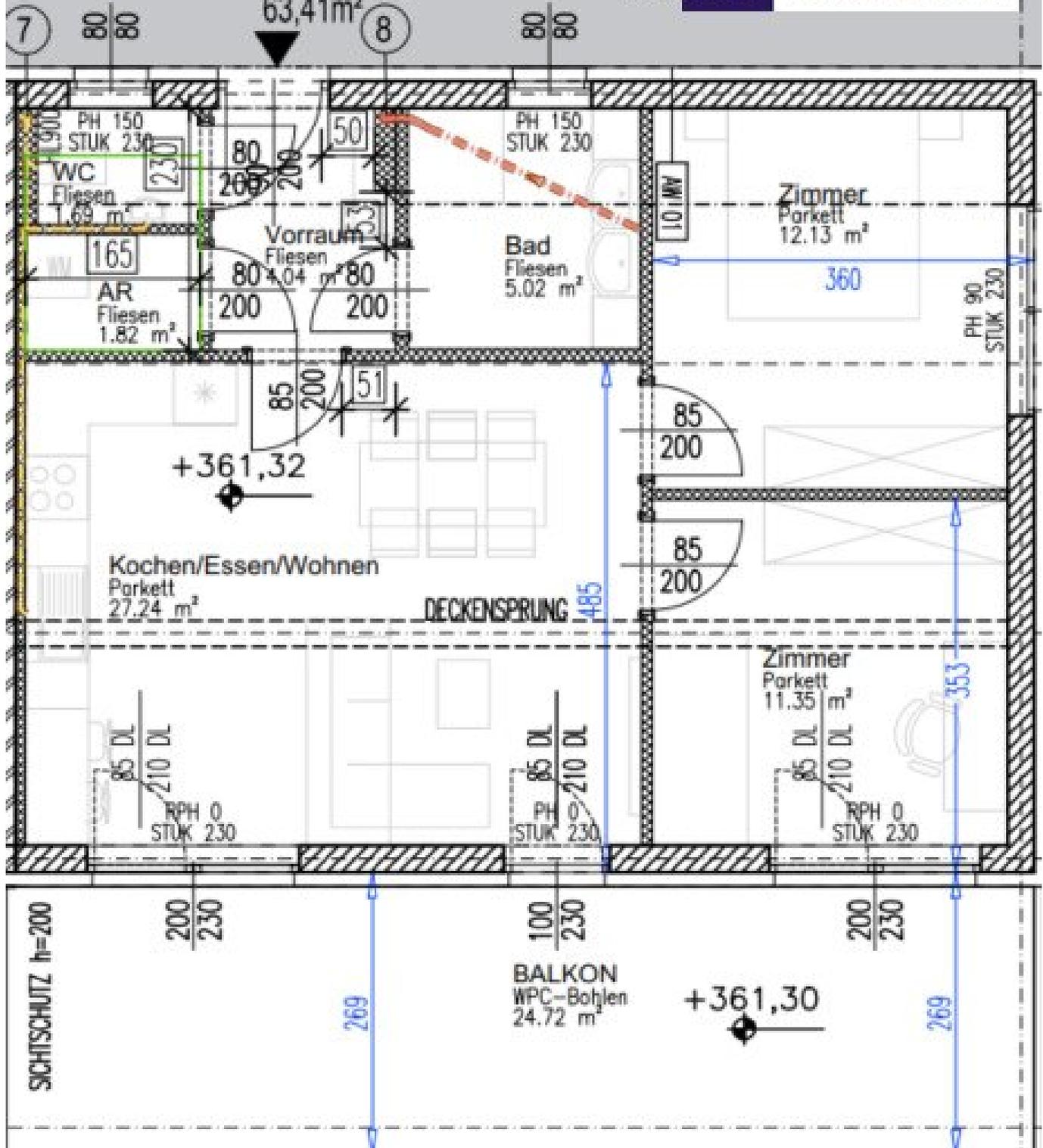


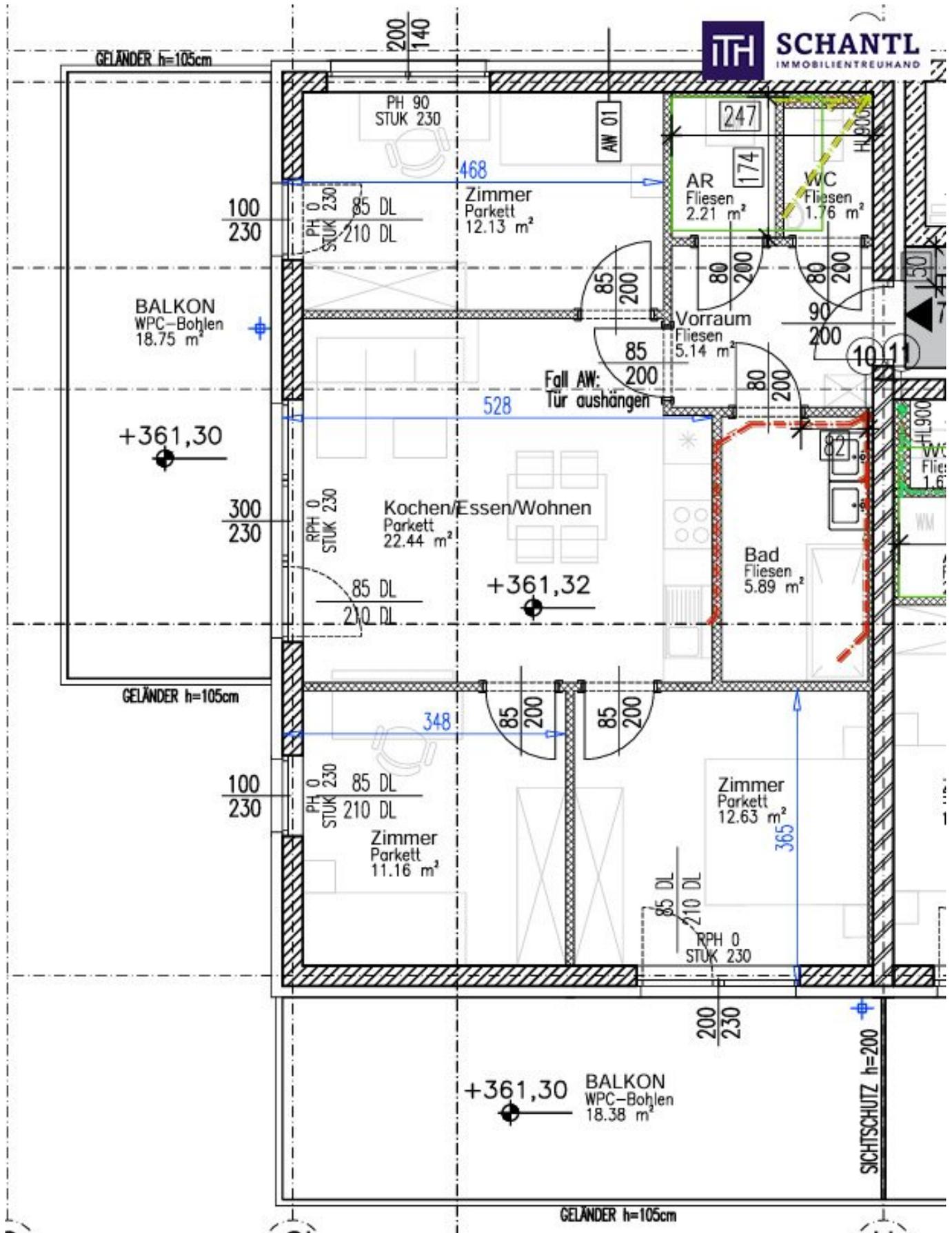
LAU
Beton
32.85



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

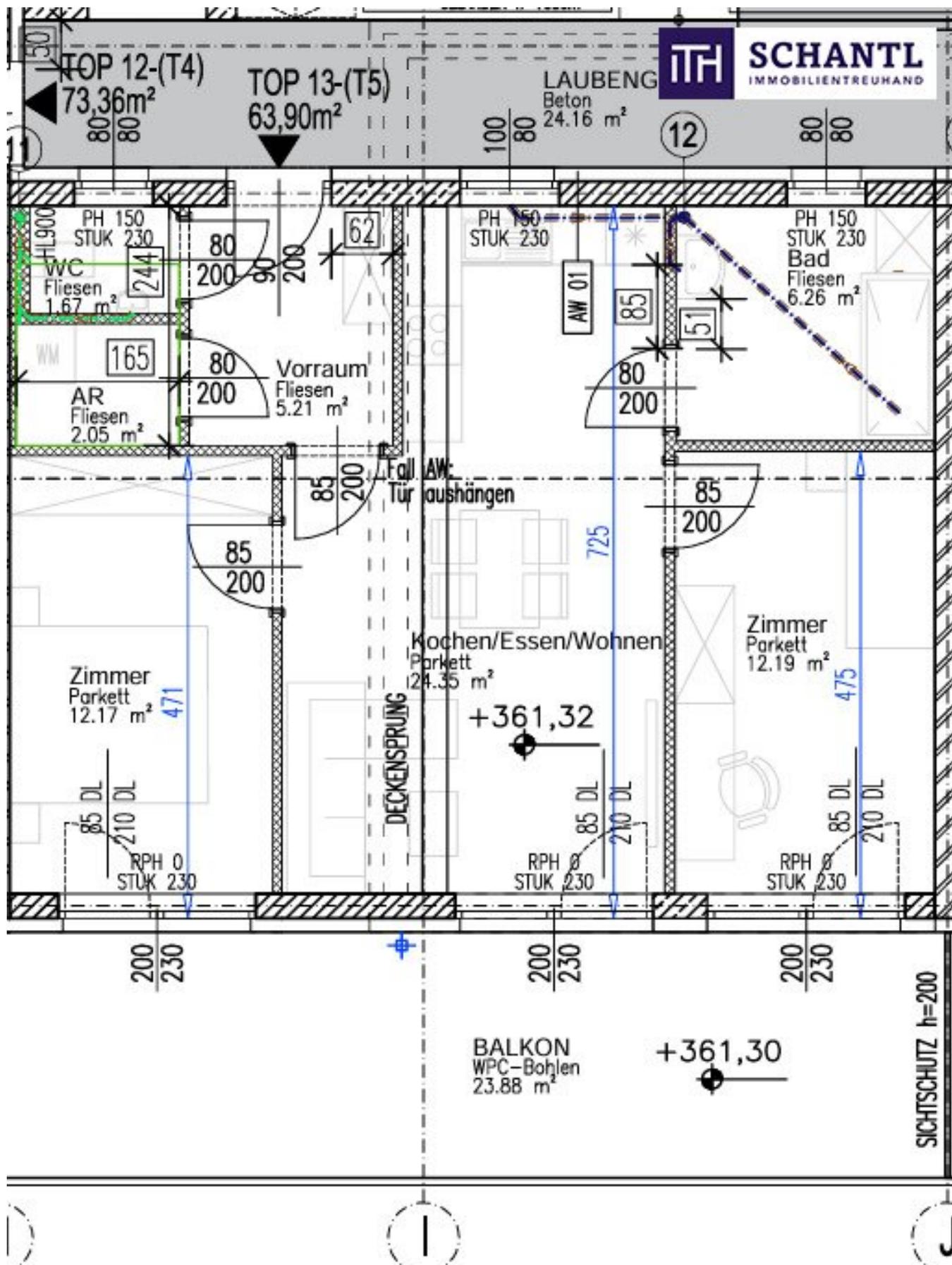
TOP 11-(T8)
63,41m²





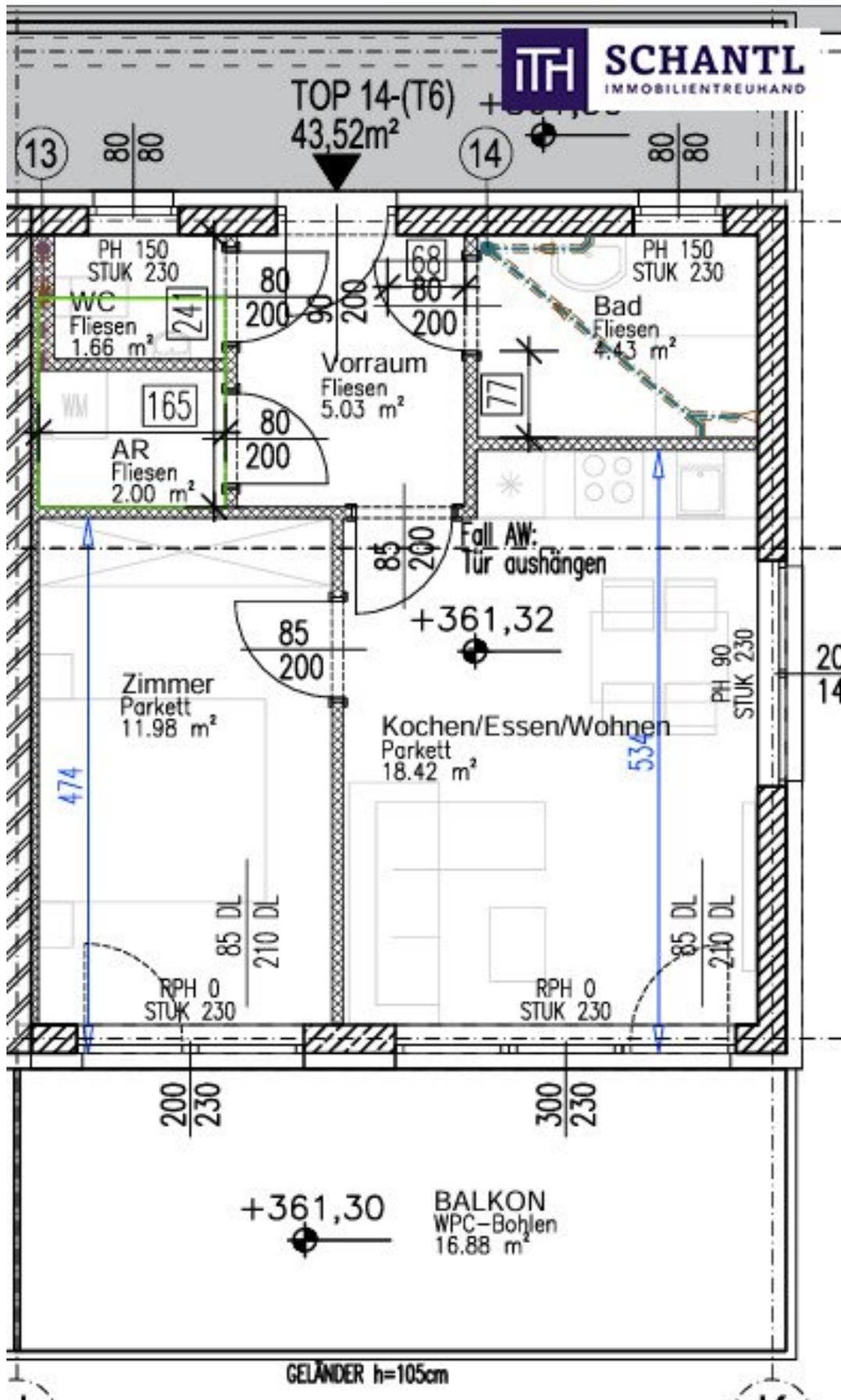


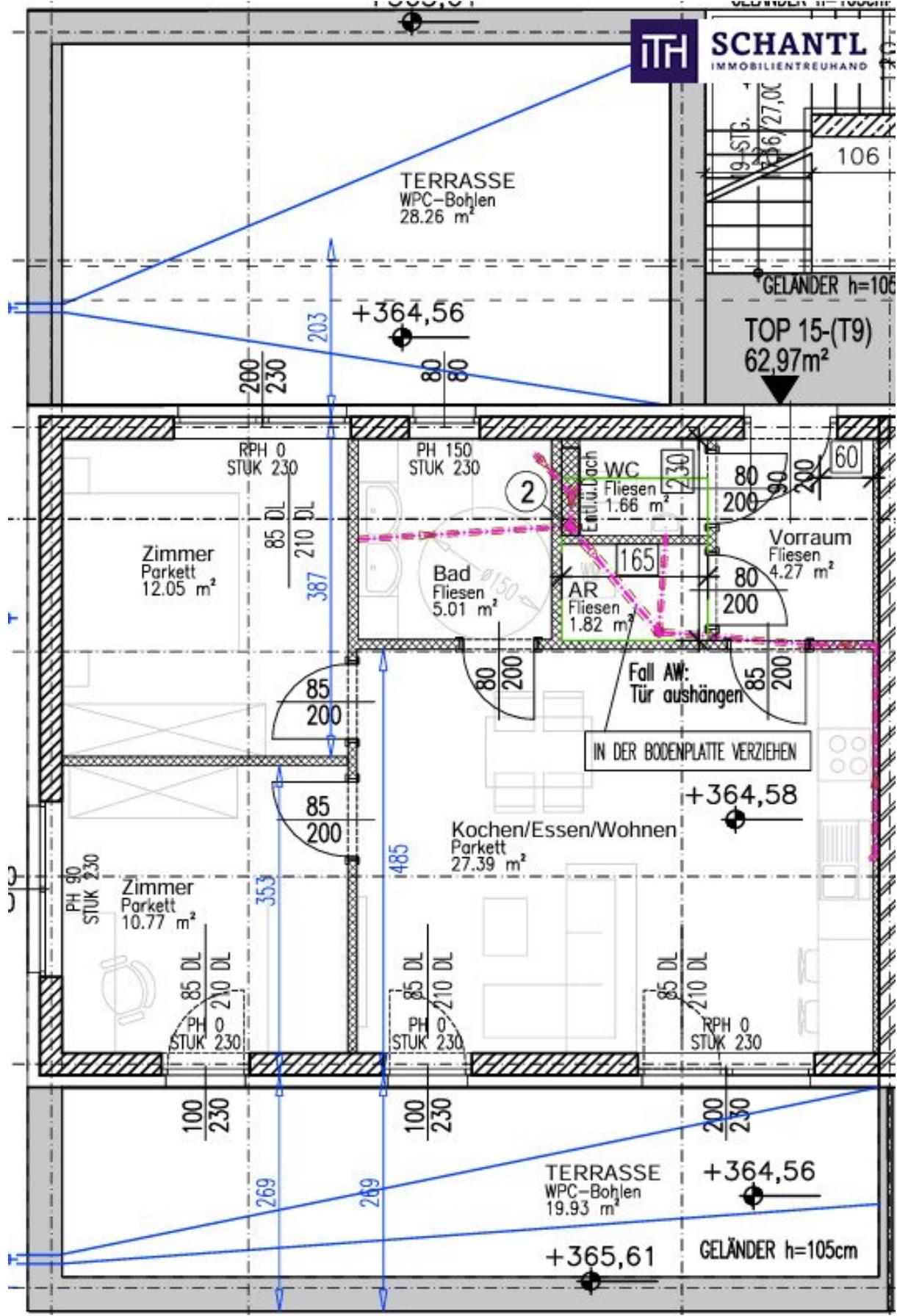
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

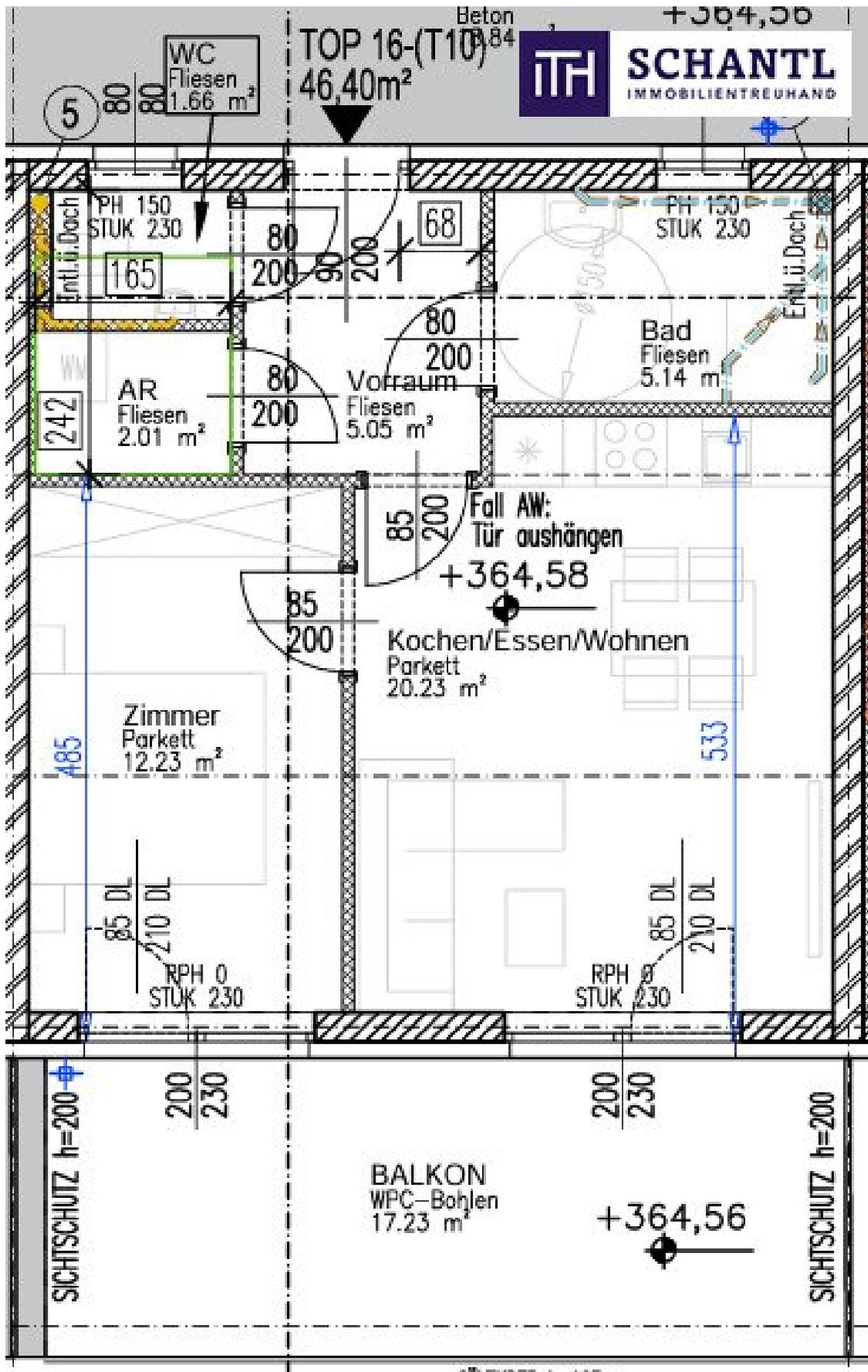


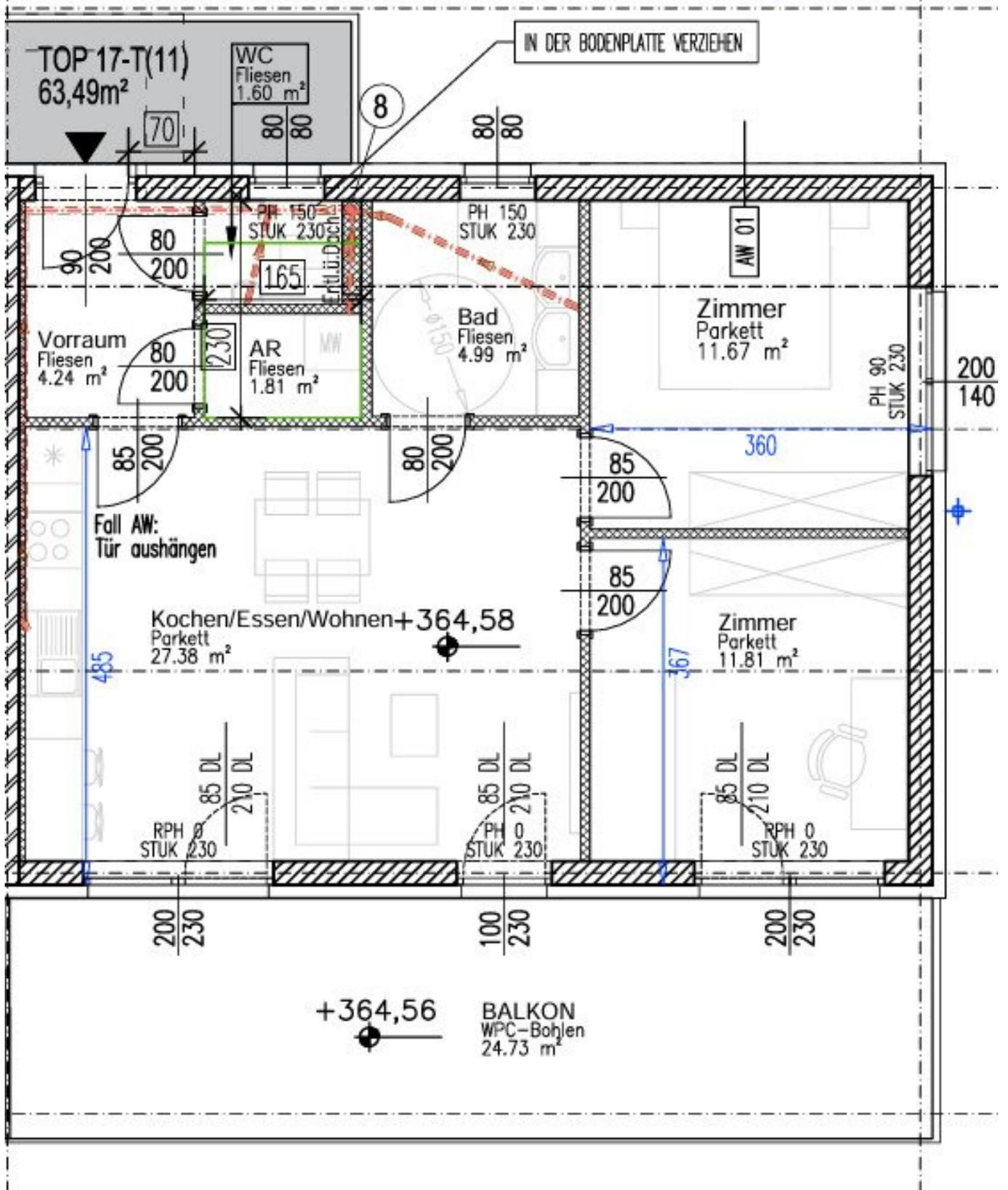


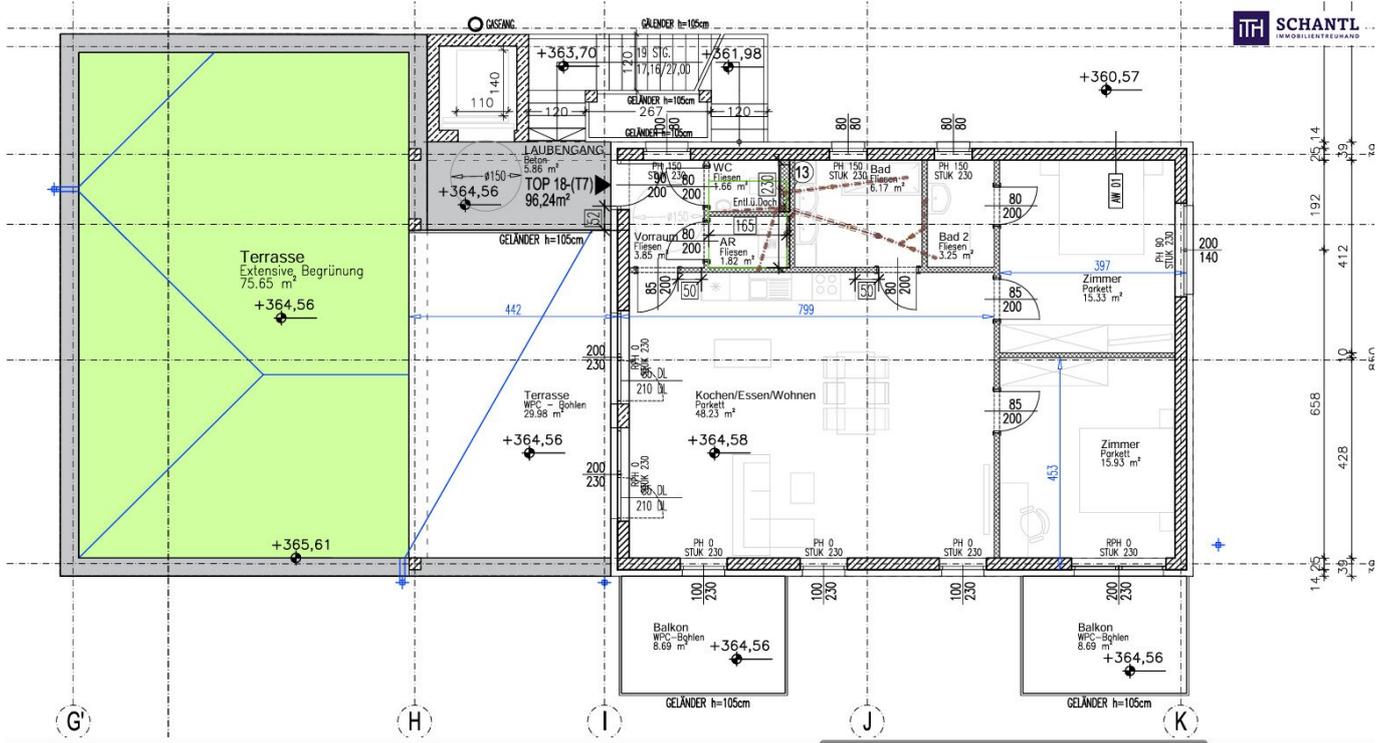
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND









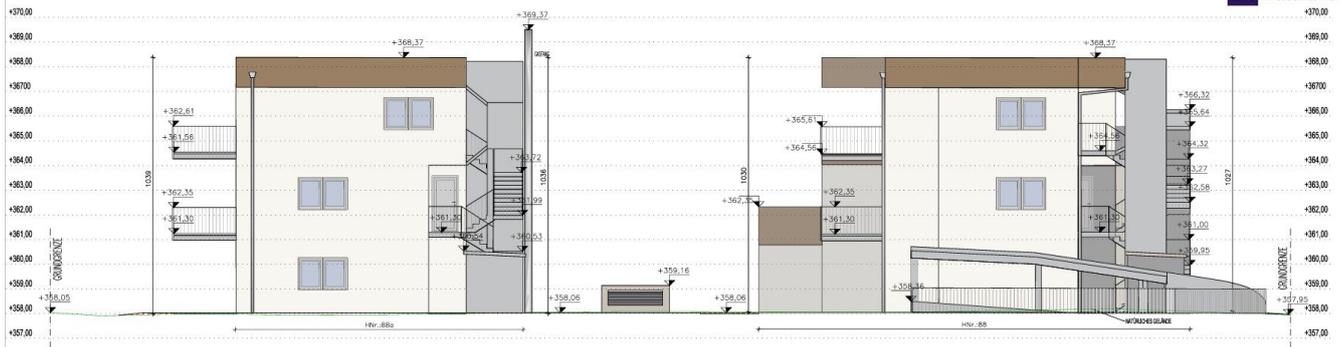




ANSICHT SÜD 1/100



ANSICHT WEST 1/100



ANSICHT OST 1/100

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | 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

Exklusives Wohnbauprojekt in Graz Don Bosco – Zwei vollständig genehmigte Projekte für Ihre lukrative Investition!

Investieren Sie in eines der attraktivsten Wohnbauprojekte im begehrten Grazer Bezirk Gries! Dieses exklusive Doppelprojekt, bestehend aus **zwei baugenehmigten Wohnanlagen** mit insgesamt **25 Wohneinheiten**, vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und optimale Wohnflächen. Perfekt für Investoren und Bauträger, die von der stetig wachsenden Wohnraumnachfrage in Graz profitieren wollen. **Sofortiger Baustart** und eine **zentrale, aber ruhige Lage** machen dieses Projekt zur idealen Investition in den dynamischen Immobilienmarkt der Stadt Graz.

Projekt 1: Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten

Auf einem **Grundstück von 1.035 m²** ist ein modernes Wohngebäude mit **7 Wohneinheiten** und einer Wohnnutzfläche von insgesamt **464 m²** geplant.

- **Wohnflächen:** 43 m² bis 91 m²
- **Tiefgarage mit 7 Stellplätzen** für komfortables Parken
- **Photovoltaikanlage** am Dach für nachhaltige Energieversorgung
- Ein **überdachter Müllplatz** und **Einfriedungen** sorgen für ein sauberes und sicheres Umfeld
- Durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung garantieren Wohnkomfort und attraktive Renditen

Flächenaufstellung:

Geschoss	Top Nr.	m ²	Zimmer	Balkon	Terrasse	Dach- Terrasse	Garten
EG	Top 1	67,44	3		19,22		95,18
EG	Top 2	61,93	3		25,48		73,40
EG	Top 3	42,71	2		14,78		73,94
1.OG	Top 4	76,64	4			49,12	
1.OG	Top 5	47,56	2	8,63			
1.OG	Top 6	77,13	4	16,19			
2. OG_PH	Top 7	91,23	4			114,54	
Gesamtfläche		464,64	22	24,82	59,48	163,66	242,52

Projekt 2: Zwei Wohnblöcke mit gesamt 18 Wohneinheiten

Zusätzlich ist ein weiteres Wohnbauprojekt auf einem angrenzenden Baugrundstück geplant. Dieses Projekt umfasst **zwei moderne Wohnblöcke** mit insgesamt **18 Wohneinheiten**, die perfekt auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse zugeschnitten sind.

- **Haus 1:** 11 Wohneinheiten
- **Haus 2:** 7 Wohneinheiten
- **Wohnflächen:** 43 m² bis 96 m²
- **18 Tiefgaragenstellplätze** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten
- **Effiziente Grundrisse** mit lichtdurchfluteten Räumen bieten hohen Wohnkomfort

Flächenaufstellung:

Haus	Geschoss	Top Nr.	m ²	Zimmer	Balkon	Terrasse	Garten
Haus 1	EG	Top 1	62,18	3		24,63	100,18
Haus 1	EG	Top 2	63,50	3		46,79	46,54
Haus 1	EG	Top 3	46,36	2		16,91	33,61
Haus 1	EG	Top 4	63,41	3		24,46	41,37
Haus 1	1.OG	Top 8	45,57	2	10,73		
Haus 1	1.OG	Top 9	62,42	3	11,24	19,94	
Haus 1	1.OG	Top 10	46,36	2	17,25		
Haus 1	1.OG	Top 11	63,41	3	24,72		
Haus 1	2.OG	Top 15	62,97	3		48,19	
Haus 1	2.OG	Top 16	46,40	2	17,23		
Haus 1	2.OG	Top 17	63,49	3	24,73		
		Gesamtfläche Haus 1	626,07	29	105,90	180,92	221,70

Haus	Geschoss	Top Nr.	m ²	Zimmer	Balkon	Terrasse	Garten
Haus 2	EG	Top 5	73,34	4		53,8	122,96
Haus 2	EG	Top 6	63,91	3		23,88	47,67
Haus 2	EG	Top 7	43,75	2		17,10	36,20
Haus 2	1.OG	Top 12	73,36	4	37,13		
Haus 2	1.OG	Top 13	63,90	3	23,88		
Haus 2	1.OG	Top 14	43,52	2	16,88		
Haus 2	2.OG	Top 18	96,24	3	17,38	29,98	75,65
		Gesamtfläche Haus 2	458,02	21	95,27	124,76	282,48
		Gesamtfläche Projekt	1 084,09	50	201,17	305,68	504,18

Facts:

- Zwei vollständig baugenehmigte Projekte:** Insgesamt 25 Wohneinheiten auf zwei Baugrundstücken, bereit für den sofortigen Baustart.
- Flexible Wohnungsgrößen:** Die Wohnflächen reichen von 43 m² bis 96 m², ideal für Singles, Paare und Familien.
- Tiefgaragenplätze:** Projekt 1 bietet 7 Stellplätze, Projekt 2 umfasst 18 Stellplätze – insgesamt 25 Parkmöglichkeiten.

8. **Nachhaltigkeit:** Beide Projekte verfügen über Photovoltaikanlagen auf den Dächern für umweltfreundliche Energieversorgung.
10. **Attraktive Lage:** Zentrale, aber ruhige Wohngegend im Grazer Bezirk Gries, mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Highlights:

2. **Zukunftssicheres Investment:** Hohe Nachfrage nach Wohnraum in Graz sorgt für langfristige Wertsteigerung.
4. **Vollständig baugenehmigt:** Beide Projekte sind baureif, ein sofortiger Baustart ist möglich.
6. **Insgesamt 25 Wohneinheiten:** Flexible Wohnungsgrößen von 43 m² bis 96 m² für Singles, Paare und Familien.
8. **Tiefgaragenplätze:** 7 Stellplätze in Projekt 1, 18 in Projekt 2 – insgesamt 25 komfortable Parkmöglichkeiten.
10. **Moderne und energieeffiziente Bauweise:** Nachhaltigkeit durch Photovoltaikanlagen am Dach.
12. **Ruhige und zentrale Lage:** Hohe Lebensqualität im beliebten Bezirk Gries, mit direkter Anbindung an den Nahverkehr.
14. **Attraktive Wohnungsgrößen:** Durchdachte Grundrisse mit funktionalen, lichtdurchfluteten Räumen.
16. **Barrierefreier Zugang:** Beide Gebäude sind mit Aufzügen ausgestattet.

18. **Hohe Vermietbarkeit:** Gefragte Lage und flexible Wohnungsgrößen machen das Projekt ideal für Investoren.

20. **Nachhaltige Energieversorgung:** Photovoltaikanlagen auf den Dächern bieten umweltfreundliche Energienutzung.

Dieses Doppelprojekt bietet Bauträgern die Möglichkeit, in einem der **gefragtesten Bezirke von Graz** zu investieren und von der **stark wachsenden Wohnraumnachfrage** zu profitieren. Die genehmigten Projekte ermöglichen einen **reibungslosen Baustart** und garantieren eine zukunftsichere Investition in hochwertigen, modernen Wohnraum.

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

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap