

**Bezugsfertig! 75 m<sup>2</sup> pure Gemütlichkeit mit großzügigem  
Balkon – der perfekte Ort, um direkt heimzukommen!  
3-Zimmer Neubauwohnung in Graz Eggenberg!**



**Objektnummer: 276882**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	426.452,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anlegerpreis: € 380.963,- zzgl. MwSt. Eigennutzer Preis: € 426.452,-

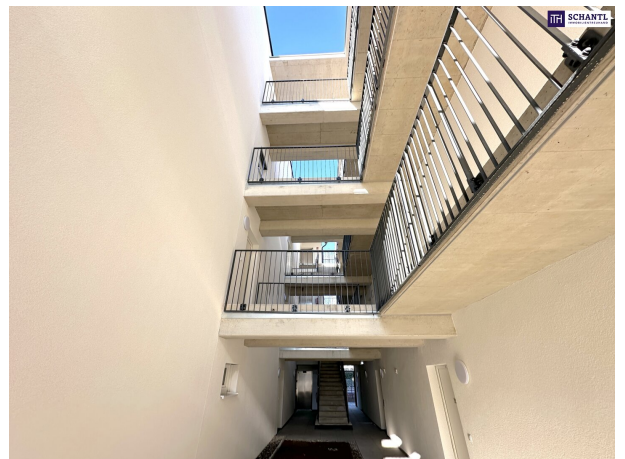
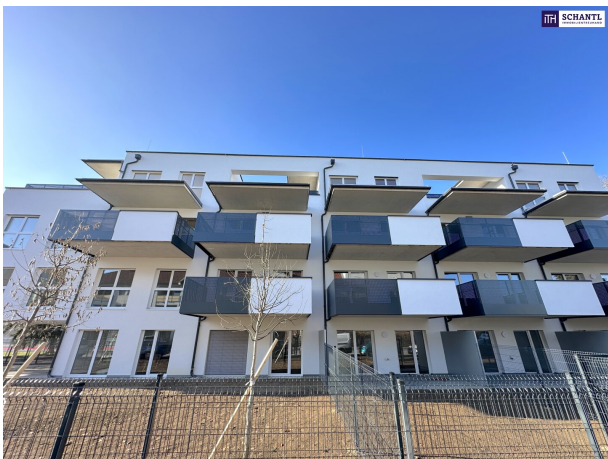
## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 541 10 47  
H +43 664 250 74 03











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



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



TOP 11  
75,23 m<sup>2</sup>

HWB = 39,00 kWh/m<sup>2</sup>/a IGEE 0,85

1. Obergeschoss	
Wohnen / Essen / Kochen	33,21 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,76 m <sup>2</sup>
Gang	6,26 m <sup>2</sup>
Bad	5,14 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,63 m <sup>2</sup>
WC	1,35 m <sup>2</sup>
Balkon	15,18 m <sup>2</sup>
Balkon	10,51 m <sup>2</sup>

TOP 12  
75,23 m<sup>2</sup>

HWB = 39,00 kWh/m<sup>2</sup>/a IGEE 0,85

1. Obergeschoss	
Wohnen / Essen / Kochen	33,21 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,76 m <sup>2</sup>
Gang	6,26 m <sup>2</sup>
Bad	5,14 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,63 m <sup>2</sup>
WC	1,35 m <sup>2</sup>
Balkon	15,18 m <sup>2</sup>
Balkon	10,51 m <sup>2</sup>





## Tiefgarage | Kellerabteile



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
- 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

### 75m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Neubauwohnung in Graz Eggenberg

#### Provisionsfrei und im Dezember 2024 bezugsfertig

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Graz!

Diese **exklusive Immobilie** bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines modernen Wohnkomplexes in der begehrten Gegend von 8020 Graz, in der Steiermark. Mit einem Kaufpreis von 380.963,00 € und einer Fläche von 75m<sup>2</sup>, bietet Ihnen diese Wohnung ein perfektes Zuhause für sich und Ihre Familie.

Mit insgesamt 3 Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Familien oder auch für Paare, die gerne etwas mehr Platz haben möchten. Der Wohnbereich ist hell und geräumig und bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Von hier aus haben Sie auch Zugang zu Ihrem eigenen Balkon, auf dem Sie die Sonne und den atemberaubenden Ausblick auf die Stadt, die Berge und die grüne Umgebung genießen können.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Fliesen und Parkettböden ausgestattet, was ein elegantes und modernes Ambiente schafft. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten und der Personenaufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis vor Ihre Wohnungstür. Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist.

Der Südwestbalkon bietet Ihnen die Möglichkeit, die warmen Sonnenstrahlen, die Aussicht ins Grüne und die frische Luft zu genießen. Der außenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie auch an heißen Sommertagen draußen entspannen können.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Die nächste Bushaltestelle und Straßenbahnhaltestelle sind nur wenige Gehminuten entfernt und der Bahnhof ist ebenfalls gut zu erreichen. Sie können also bequem und schnell in die Innenstadt oder in andere Stadtteile gelangen.

In der Nähe der Wohnung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten, Apotheken und Kliniken bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in der Umgebung vorhanden.

**Diese Wohnung ist nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch eine gute Investition in Ihre Zukunft.**

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Immobilie persönlich zu präsentieren!

**Details:**

- Wohnfläche: 75m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Balkon: 15m<sup>2</sup>
- Stockwerk: 1
- Kaufpreis für Anleger: € 380.963,- zzgl. MwSt.
- Kaufpreis für Eigennutzer: € 426.452,-
- Kaufpreis für eine Tiefgarage brutto € 24.549,00 / netto € 21.930,00
- Räume sind Zentral begehbar
- sehr gute Vermietbarkeit
- Top Lage

- Top Verkehrsanbindung
  
- Moderner Bau, mit Fernwärmeanschluss und BK von ca. € 3,50 - € 4,00 / m<sup>2</sup>

**Hinweis:** Bei den Bildern handelt es sich um Referenzbilder des Bauträgers von einem abgeschlossenem Projekt 2023.

## **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!

[www.schantl-ith.at](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.