

**Helle, gut geschnittene Kleinwohnung in Puntigam mit  
großem Balkon - Finanzierung bei guter Bonität ab 0%  
Eigenkapital möglich!**



**Objektnummer: 277135**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand 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>	34,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	248.440,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP ist brutto, inklusive der Küche, ohne Parkplatz!

## Ihr Ansprechpartner

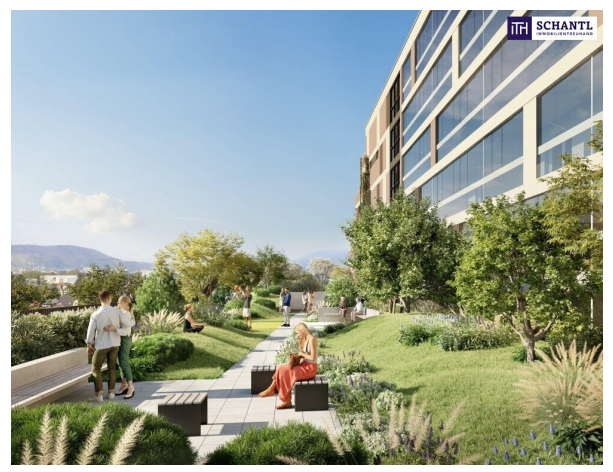


**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475





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**



**TYP B2**  
 GESAMTFLÄCHE ab 34,38 m<sup>2</sup>  
 AUSSENBEREICHE  
 OG 1-6 Loggia ab 12,15 m<sup>2</sup>



**TYP B2**

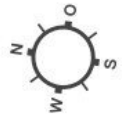
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ

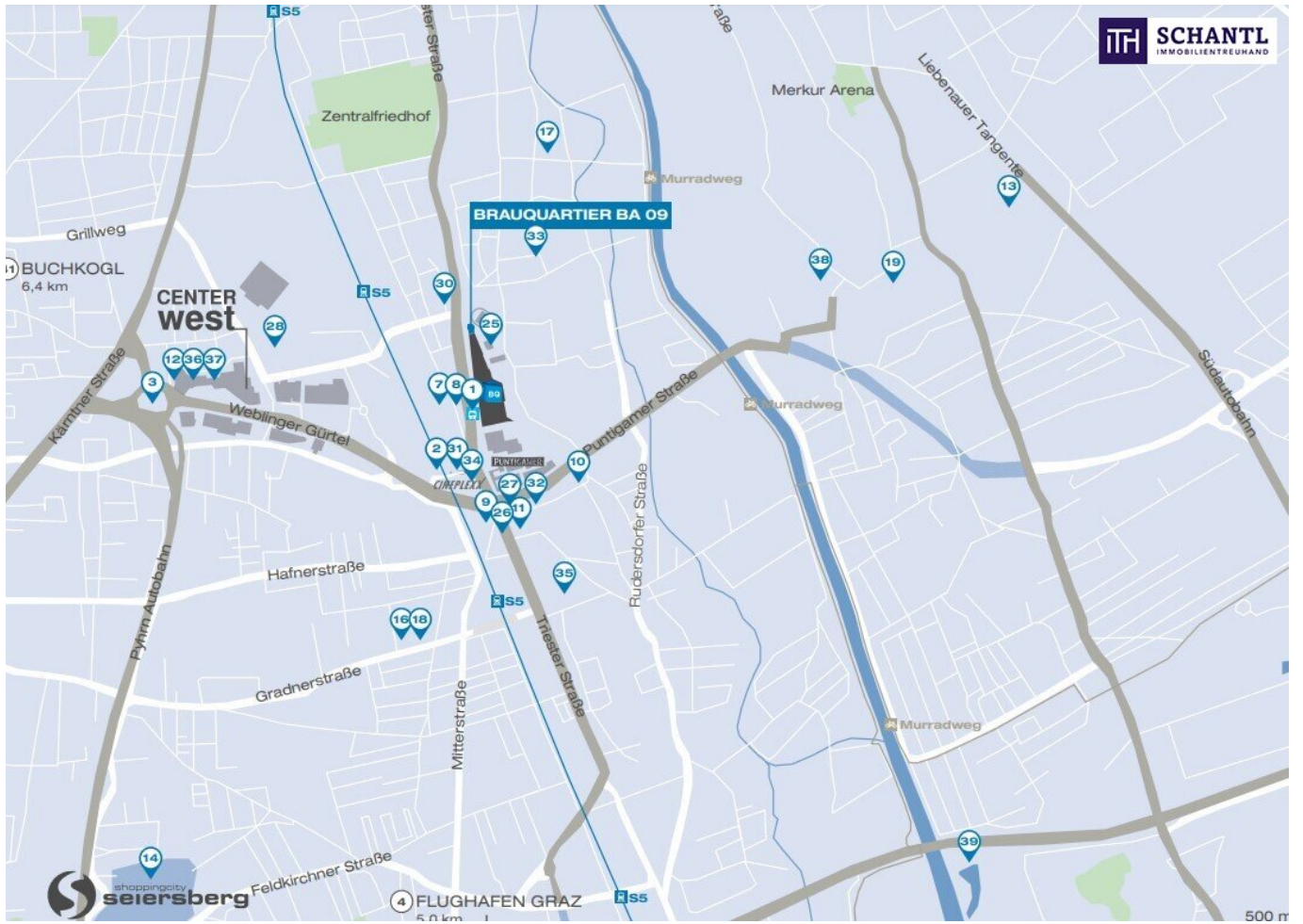




**2. OBERGESCHOSS**

BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





## Objektbeschreibung

**Entzückende Kleinwohnung in Puntigam mit großem Balkon - Finanzierung bei guter Bonität ab 0% Eigenkapital möglich!**

Helle, gut geschnittene Neuwohnung liegt in Puntigam, die Infrastruktur wie einen Supermarkt befindet sich vor der Haustür, die Straßenbahn ist nur in wenigen Minuten erreichbar.

Das Wohnbauprojekt ist das Brauquartier Puntigam, zur Zeit stehen noch Wohnungen von 34m<sup>2</sup> - 74m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Wohnungen sind in moderner, heller Ausstattung und trotzdem noch leistbar. Wir bieten unseren Kunden eine kostenlose Finanzierungsberatung, bei guter Bonität ist es für uns möglich, Ihre Immobilie ab 0% Eigenkapital zu finanzieren.

### Fakten zur Top 71:

- WFL 34,75m<sup>2</sup>
- im 6.OG
- 2 Zimmer
- Loggia 13,19m<sup>2</sup>
- Kellerabteil 2,86m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen/Kochen 14,68m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 10,14m<sup>2</sup>
- Vorraum 3,08m<sup>2</sup>



- AR 0,97m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC, Waschmaschinenanschluss und Dusche 5,35m<sup>2</sup>
- Nahwärme-Heizung
- zur besseren Vorstellung wurden Symbolbilder verwendet, da das Projekt sich in Bau befindet
- **KP der Wohnung brutto € 248.440,00 inklusive der Küche, ohne Parkplatz!**
- KP der Wohnung netto € 214.000,00 inklusive der Küche, ohne Parkplatz! (für die gewerbliche Vermietung)
- für diese Top ist kein Parkplatz zu erwerben!
- geplante Fertigstellung 01.02.26

**Bei Interesse, vereinbaren Sie noch heute ein Beratungsgespräch mit uns, gerne unterstützen wir Sie in Finanzierungsangelegenheiten!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

**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.

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