

**EXKLUSIVES Penthouse in Grazer Luxuswohnggend -
8044 Graz - Riesengroße Terrasse und SW ausgerichteter
Dachgarten! Provisionsfrei! Finanzierung ab 0%
Eigenkapital möglich, leistbare Rückzahlung mit**

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Objektnummer: 277737

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,11 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	1.009.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO ohne der TG!

Ihr Ansprechpartner

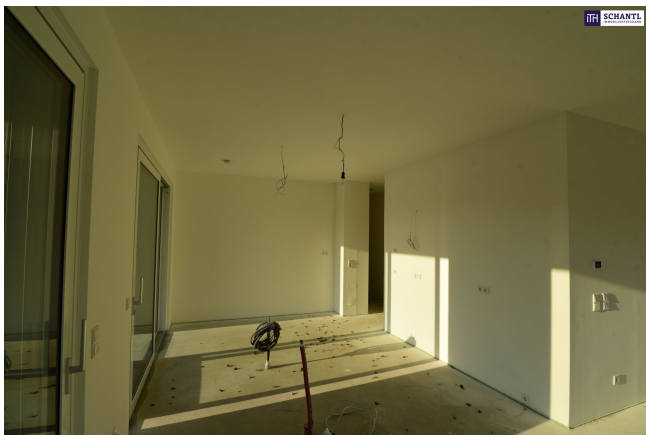


Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475





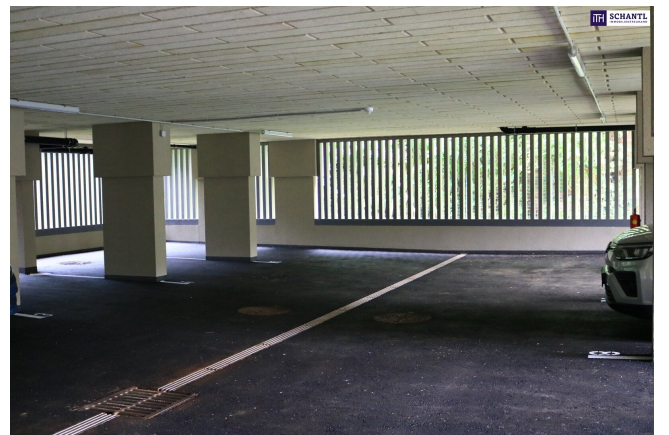
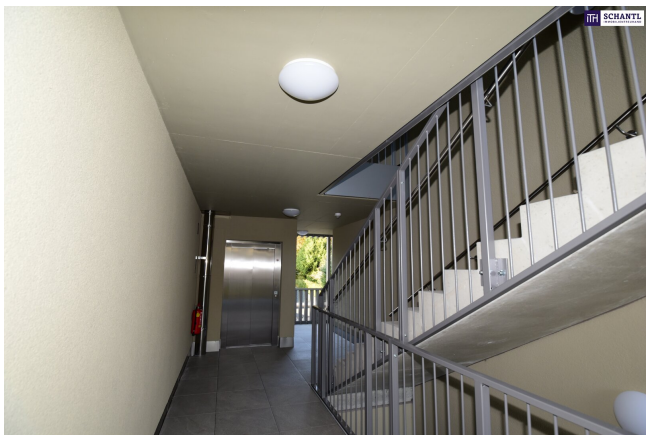












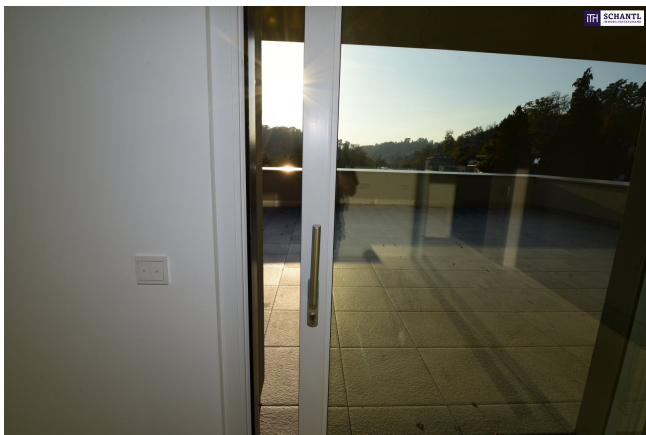




















Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!

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



ITH SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

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- / Gesundenvers.
- 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@fi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

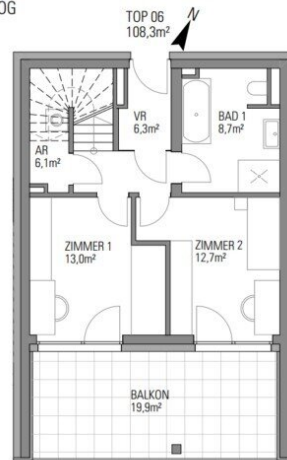
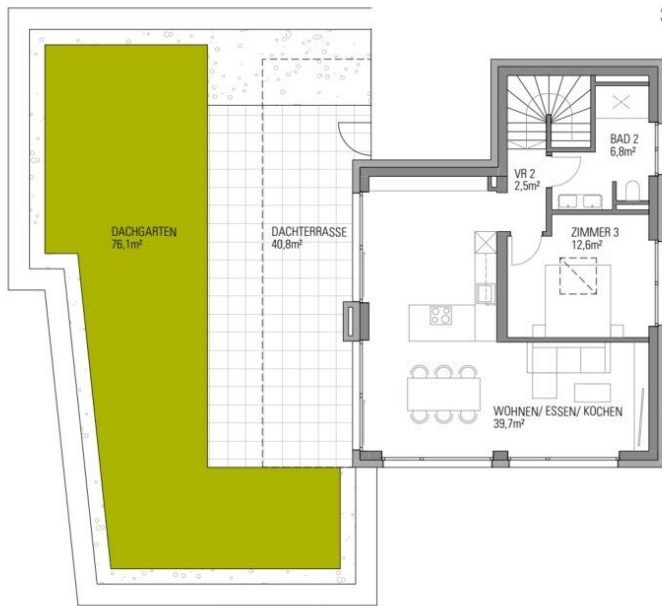
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com



3. Obergeschoß





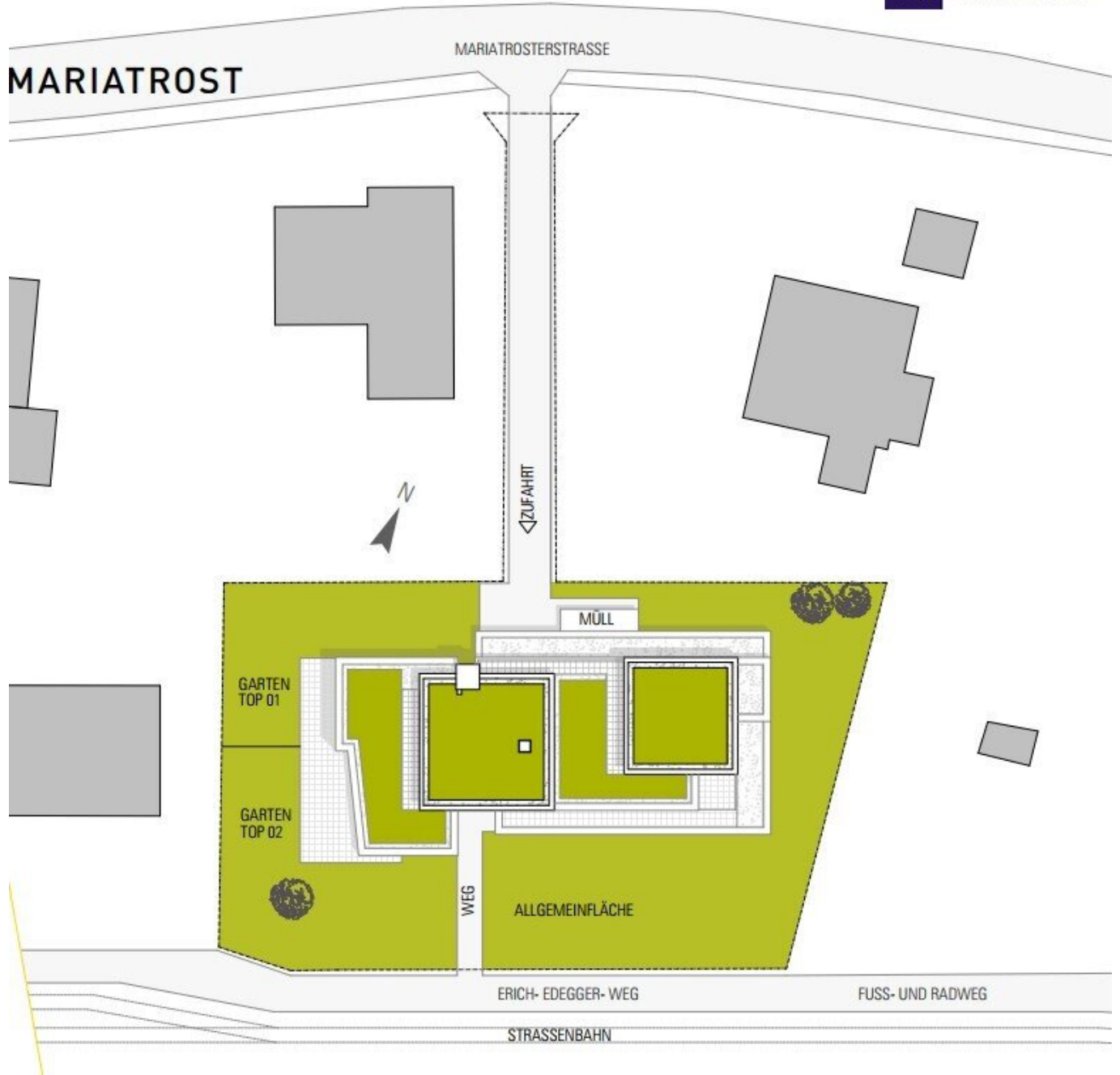
2.OG + 3.OG

Zimmer	4
Wohnfläche	108,3 m ²
Terrasse	40,8 m ²
Dachgarten	76,1 m ²
Keller	7 m ²

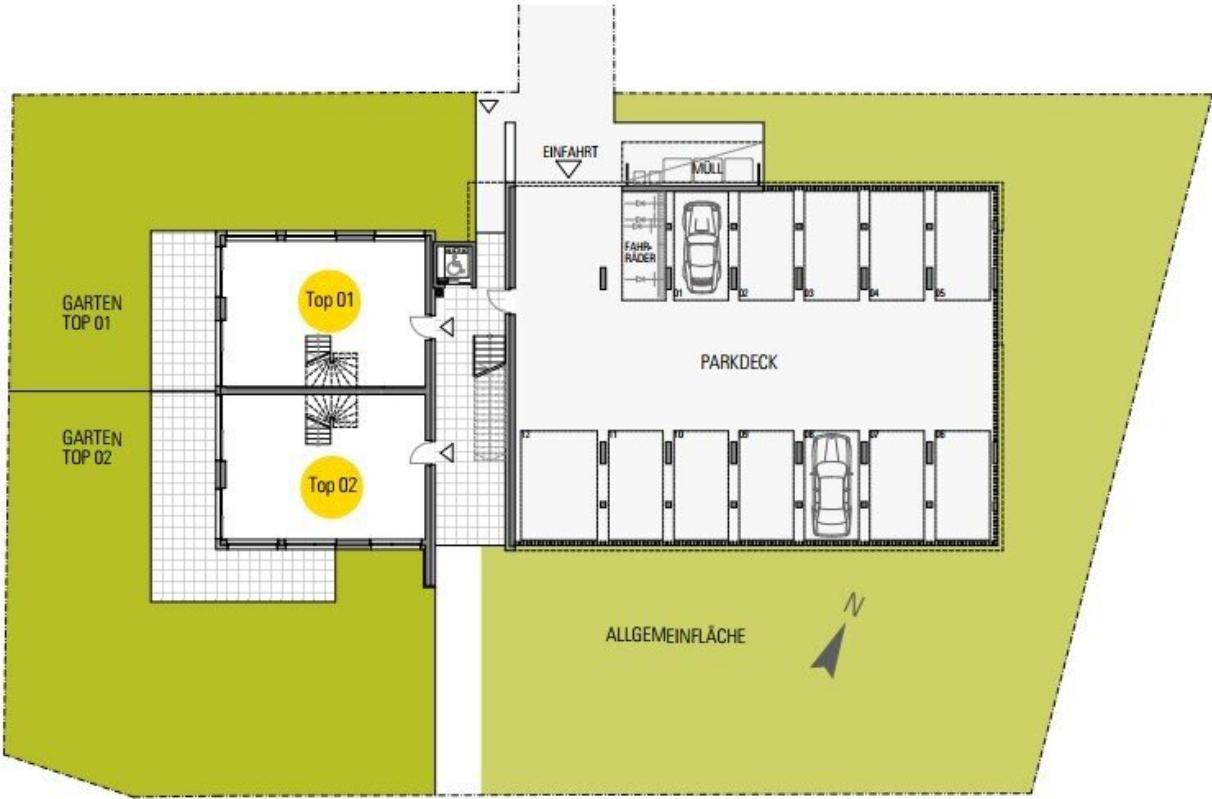


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

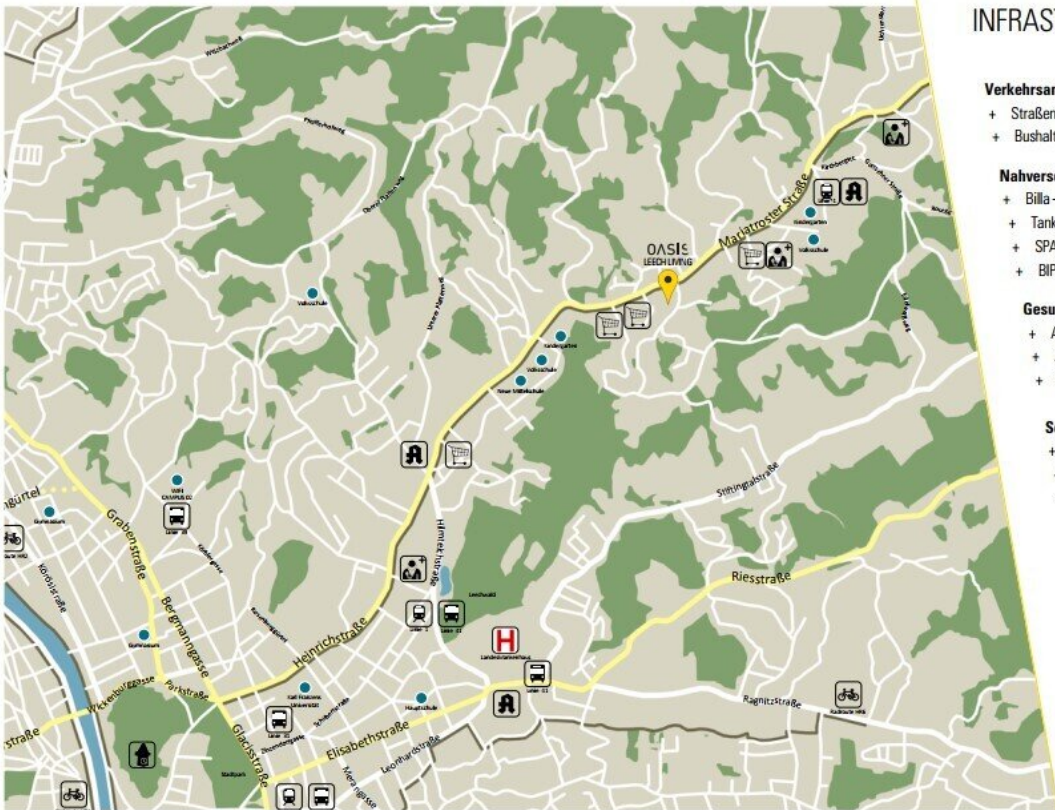




Erdgeschoß



Lageplan



INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

- + Straßenbahnhaltestelle – 120 m
- + Bushaltestelle – 120 m

Nahversorger

- + Billa – 180 m
- + Tankstelle – 200 m
- + SPAR – 350 m
- + BIPA – 350 m

Gesundheit

- + Apotheke – 160 m
- + Ärzte in unmittelbarer Nähe – 1 km
- + LKH Graz – 4 km

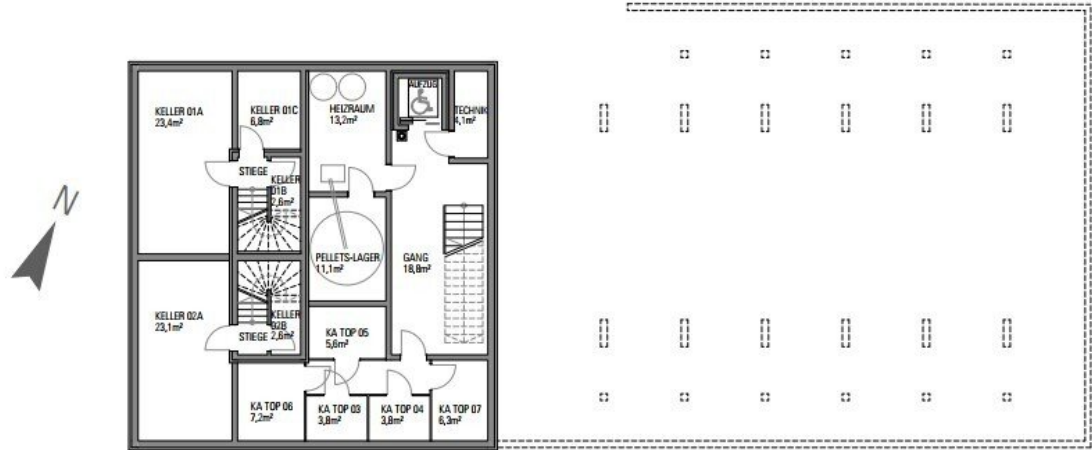
Schulen, Kinderbetreuung

- + Kindergarten WIKI – 1 km
- + Volksschule Graz-Mariatrost – 1 km
- + NMS Graz-St.Johann – 1 km

Freizeit und Gastronomie

- + Leechwald – 500 m
- + Rettenbachklamm – 750 m
- + Fitnessstudio – 500 m
- + Häuserl im Wald – 1 km
- + Basilika Mariatrost – 1,7 km
- + Hilmeich – 2,5 km
- + Grazer Innenstadt – 6 km

Keller



Objektbeschreibung

EXKLUSIVES Penthouse in Grazer Luxuswohngegend - 8044 Graz - Riesengroße Terrasse und SW ausgerichteter Dachgarten! Provisionsfrei! Finanzierung ab 0% Eigenkapital möglich, leistbare Rückzahlung mit angepasster Laufzeit!

Dieses traumhaftschöne PH wird Sie total begeistern, es ist eingebettet in die Natur und doch vom Grazer Zentrum nicht all zu weit entfernt. Die hochwertigen 2 - 5 Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 47 bis 115 m², verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder über einen Eigengarten. Überdachte Parkplätze und Kellerräume stehen den BewohnerInnen ebenfalls zur Verfügung. Über den vorbeiführenden Fuß- und Radweg, oder mit der naheliegenden Straßenbahn können Sie in kürzester Zeit die Grazer Innenstadt erreichen.

Fakten zum PH Top 6:

OASIS BLACK MONTH

- 5% Rabatt auf den Kaufpreis

vom 14.10.24 - 30.11.24

- **WFL von 108m²** im 2 & 3 OG und SW Ausrichtung
- 4 Zimmer
- **im 2. OG** befinden sich die beiden Schlafzimmer (13,0m² und 12,7m²), das Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken, der Vorraum, der Abstellraum und der 19,9m² große Balkon
- im 3. OG befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche WC, Doppelwaschbecken und Fenster, der gigantisch große Wohn/Ess-Bereich mit Ausgang zur Dachterrasse 40,8m² und dem Dachgarten 76,1m²
- Pellets-Heizung

- KP BRUTTO der Top 6 € 1.009.000,00 (KP der Top 6 NETTO € 977.602,00)
- KP der TG BRUTTO € 27.500,00 (KP der TG NETTO € 24.750,00)
- Übergabetermin 2024

NOCH VERFÜGBARE TOPS:

- **EG Top 2**, WFL von 105m², 5 Zimmer, brutto € 779.000,00, netto € 748.579,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00
- **1.OG Top 3**, WFL von 47m², 2 Zimmer, brutto € 329.000,00, netto € 315.399,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00
- **1.OG Top 4**, WFL von 85m², 3 Zimmer, brutto € 649.000,00, netto € 624.495,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00
- **2.OG Top 5**, WFL von 108m², 3 Zimmer, brutto € 839.000,00, netto € 807.697,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00

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

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 <2.250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <250m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <4.250m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap