

**NEUBAU: 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit
Sonnenterrasse und zwei großen Gärten – Ihr
Traumzuhaus in Graz! PROVISIONSFREI!
3D-RUNDGANG!**



Objektnummer: 277708

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftingtalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	108,10 m ²
Kaufpreis:	415.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

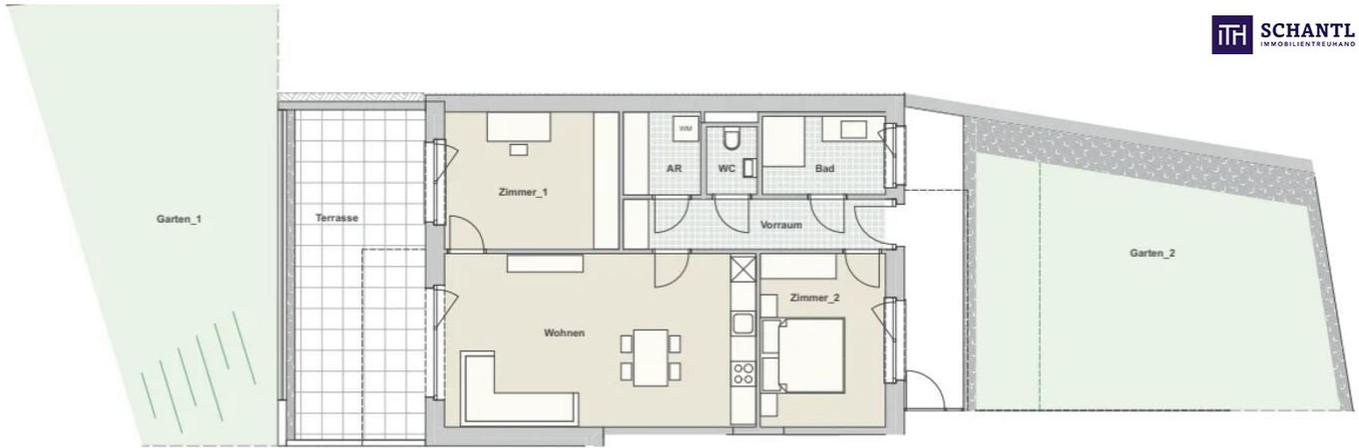
T +436645411047
H +436642540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

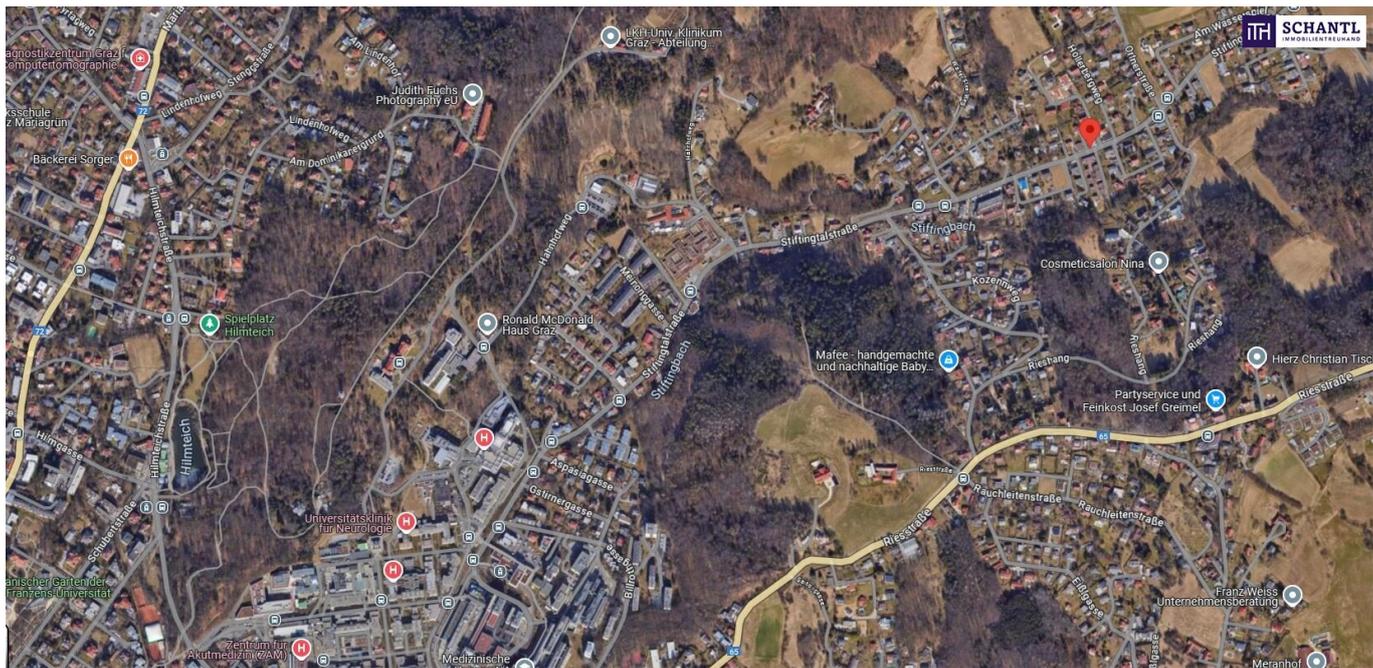












Objektbeschreibung

NEUBAU: 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Sonnenterrasse und zwei großen Gärten – Ihr Traumzuhaus in Graz! PROVISIONSFREI! 3D-RUNDGANG!

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung bietet auf ca. **75 m² Wohnfläche** alles, was das Herz begehrt – eine perfekte Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigen Außenbereichen und einer idealen Lage. Mit **3 hellen Zimmern**, einer **wunderschönen Terrasse von ca. 26 m²** sowie **zwei Gärten mit insgesamt ca. 108 m²** ist diese Immobilie der ideale Rückzugsort für all jene, die auf der Suche nach einem besonderen Wohngefühl in Graz sind.

Die Wohnung befindet sich in einem **Ziegelmassivbau**, der für seine hervorragenden Dämmwerte und langfristige Werthaltigkeit bekannt ist. Sie verbindet modernste Bauweise mit einem durchdachten Grundriss, der sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien bestens geeignet ist.

[3D-RUNDGANG - Hier klicken!](#)

<https://my.matterport.com/show/?m=avP1qnmYarF>

Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 75 m²
- **Zimmer:** 3 Zimmer (Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, zusätzliches Zimmer, z. B. als Büro oder Kinderzimmer)
- **Terrasse:** ca. 26 m²
- **Gärten:** Zwei Gärten mit insgesamt ca. 108 m²
- **Bauweise:** Ziegelmassiv
- **Tiefgarage:** 1 Stellplatz kann zusätzlich erworben werden!

- **Energieeffizienz:** Niedrige Energiekosten dank Ziegelmassivbauweise
- **Nutzung:** Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien
- **PROVISIONSFREI!**

Highlights:

- **Großzügige Wohnfläche** von ca. 75 m² – perfekt aufgeteilt für komfortables Wohnen.
- **3 helle, gut geschnittene Zimmer** – ideales Raumkonzept für individuelle Nutzung als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Wunderschöne Terrasse** mit ca. 26 m² – perfekt für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder zum Sonnenbaden.
- **Zwei große Gärten** mit insgesamt ca. 108 m² – bieten viel Platz für Gartenliebhaber, Kinder zum Spielen oder zum Anlegen eines eigenen kleinen Paradieses.
- **Ziegelmassivbauweise** – garantiert hohe Qualität, hervorragende Wärmedämmung und niedrige Energiekosten.
- **Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden** – Ihr Fahrzeug ist sicher und geschützt vor Witterungseinflüssen untergebracht.
- **Energieeffizient und nachhaltig** – Durch die Ziegelmassivbauweise profitieren Sie von einer optimalen Wärmedämmung und geringeren Heizkosten.
- **Ruhe und Natur direkt vor der Tür** – Die Wohnung befindet sich in einer grünen, ruhigen Lage, ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

- **Hervorragende Verkehrsanbindung** – In kurzer Zeit erreichen Sie das Stadtzentrum und wichtige Verkehrsknotenpunkte, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- **Exzellente Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universitäten, Ärzte und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe.

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 <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap