

**Exklusives Penthouse mit Luxusküche, Traumterrasse  
und 3 verschließbaren Carports in 8010 Graz - absolute  
Ruhelage!**



**Objektnummer: 278016**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzenberggasse
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	52,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	820.000,00 €
Infos zu Preis:	

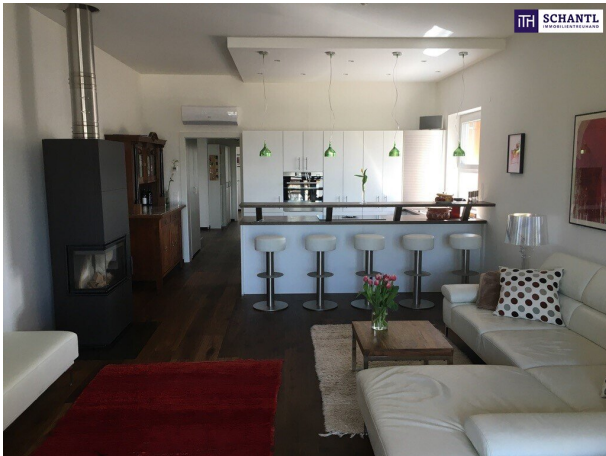
im KP inkludiert sind 3 versperrbare Carports und die Küche

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



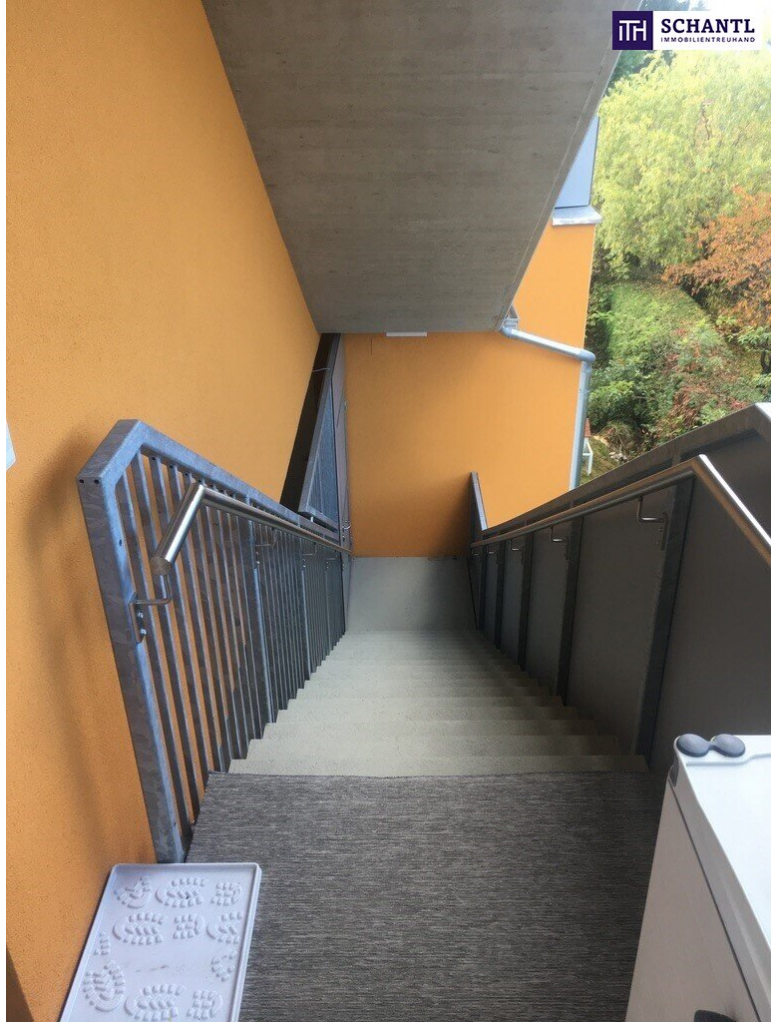


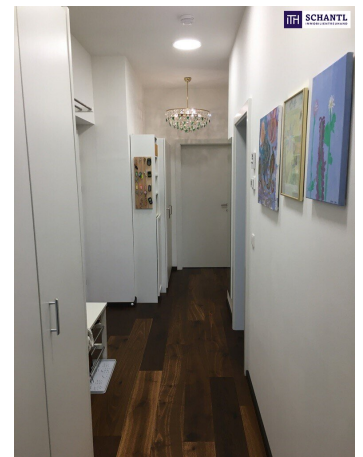


































Ihre Träume -  
unser Fokus!



in  
Kooperation  
mit

## 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)



in  
Kooperation  
mit

## 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- / Gesundheitsvers.
- 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@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

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



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

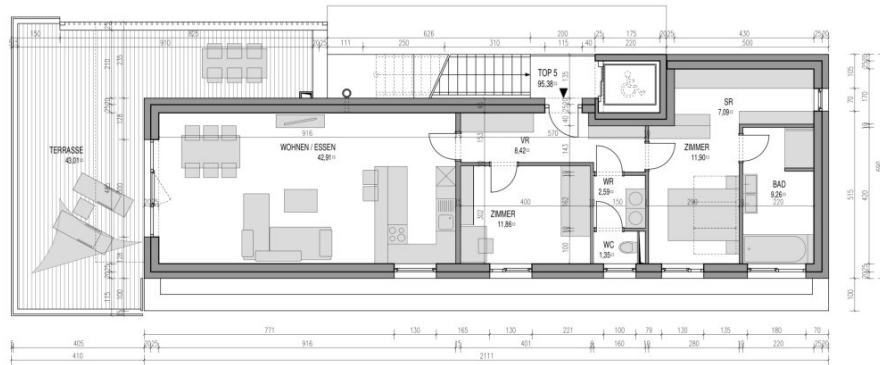


**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

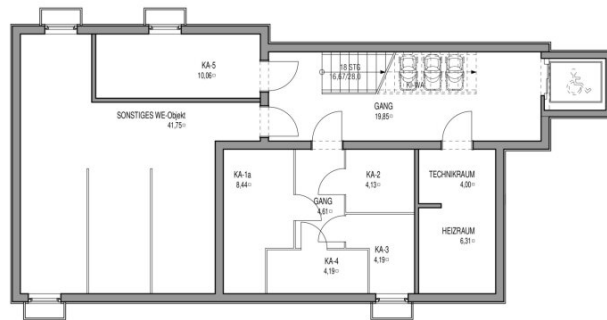
**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

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











## Objektbeschreibung

### Exklusives Penthouse mit Luxusküche, Traumterrasse und 3 verschließbaren Carports in 8010 Graz - absolute Ruhelage!

Diese Immobilie bietet Ihnen jeglichen Komfort. Sie genießen eine absolute Ruhelage und sind doch nahe am Zentrum. Die PH-Wohnung ist modern, hat sehr viele Extras zu bieten, also ein wahrer barrierefreier Wohnraum mit fantastischer Terrasse und Blick ins Grüne.

#### Fakten zur PH-Wohnung Top 5:

- WFL von 95,38m<sup>2</sup> im 2. OG
- **KP der PH-Wohnung € 820.000,00** (für Anleger, die Wohnung und das zusätzliche große Kellerabteil haben noch einen Vorsteuerabzug)
- Aufzug mit Penthouse-Steuerung direkt neben der Wohnung, eigener abgesperrter Treppenaufgang
- Wohnen/Essen auf 42,91m<sup>2</sup>, Kamin vorhanden
- Küche in exklusivster Ausstattung
- Dachterrasse mit 43,01m<sup>2</sup> in selber Ebene zur Wohnung, das Whirlpool ist im KP inkludiert! (die Sauna kann abgelöst werden)
- Vorraum mit 8,42m<sup>2</sup>
- ein Zimmer mit 11,86m<sup>2</sup>
- ein weiteres Zimmer mit 11,90m<sup>2</sup> und einem Schrankraum mit 7,09m<sup>2</sup>

- WC-Vorraum (geeignet für einen großen Kühlschrank) mit 2,59m<sup>2</sup>
- WC mit Fenster 1,35m<sup>2</sup>
- wunderschönes Badezimmer mit 9,26m<sup>2</sup>, Fenster, Dusche, Waschmaschinen/Trockner-Anschluss, Badewanne für 2 Personen geeignet und ein WC
- 3 versperrbare Carports sind im KP inkludiert!
- Kellerabteil mit 10,06m<sup>2</sup> mit Fenster und Strom
- **SENSATION!** ein zusätzlich, riesengroßes Kellerabteil mit 41,75m<sup>2</sup>, welches sich im Wohnungseigentum befindet, (dieses Kellerabteil eignet sich als Fitness-,Lager-,Party-Raum, oder auch als Büro, es besitzt 2 Fenster, verfließt, beheizbar, Strom und Internet vorhanden) ist im KP inkludiert!
- die Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 346,37 / Monat (BK sind inklusive des großen Kellerabteils)
- anteiliges Guthaben Reparaturfond zum 31.12.2022 auf ca. € 920,00
- Heizung, Warmwasser kommt auf ca. € 201,00
- Stromkosten je nach Verbrauch
- Provision 3% vom KP zuzüglich der UST
- **SOFORT BEZIEHBAR!**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen**

## **Besichtigungstermin mit uns!**

***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!***

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand unterstützen wir Sie gerne bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts sowie beim Vermögensaufbau und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie!**

### **Sonderausstattung:**

- Klimaanlage
- Alarmanlage mit Kamera
- Aufzug mit Penthouse-Steuerung
- Bad mit Dusche, Wanne, Geberit Dusch-WC, Handtuchwärmer und barrierefrei
- Kaminofen
- Insektengitter bei allen Fenstern und Türen
- Holzböden Landhausdiele Eiche
- Ethernet Verkabelung
- Entkalkungsanlage BWT
- Markise elektrisch mit Windwächter
- Raffstores elektrisch



- Raumhöhe von 3m
- 3 versperbare Carports, welche auch von der Wohnung zu öffnen sind, sind mit Strom- und Starkstromanschluss für E-Ladestation ausgestattet
- Terrasse mit Holzbelag IPE, befindet sich in einer Ebene zur Wohnung mit 2 Wasserauslässen, einer Dusche mit Warm und Kaltwasser und 4 Steckdosen
- Videotüröffner im EG und vor Aufgang zum letzten Geschoss
- Wohnungstür mit Mehrfachverriegelung
- der Zugang zum letzten Geschoss ist exklusiv für die PH-Wohnung
- am Wohnungsplan wurden zur Verbesserung der Wohnqualität leichte Änderungen durchgeführt!

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 <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap