

**Exklusive Doppelhaushälften mit 94m<sup>2</sup> Wohnfläche in 8052  
Graz – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Ruhelage  
verbunden mit sehr guter Infrastruktur!**



**Objektnummer: 278062**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ullreichstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	126,45 m <sup>2</sup>
Keller:	48,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,81
Kaufpreis:	550.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, ohne TG

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner











**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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

### 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.

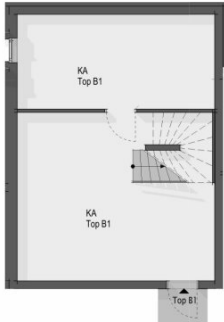
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

**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@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)







# Objektbeschreibung

**Exklusive Doppelhaushälften mit 94m<sup>2</sup> Wohnfläche in 8052 Graz – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Ruhelage verbunden mit sehr guter Infrastruktur!**

## **Ihr Traumhaus auf einen Blick:**

Diese stilvolle Doppelhaushälfte an der Ullreichstraße 15 in Graz vereint modernen Komfort und durchdachte Raumgestaltung mit naturnaher Lage. Mit einer Wohnfläche von **94,81 m<sup>2</sup>**, einem großzügigen Garten und lichtdurchfluteten Räumen bietet dieses Zuhause alles für höchste Lebensqualität.

## **Raumaufteilung & Wohnkomfort:**

Die Doppelhaushälfte bietet eine intelligente Aufteilung über zwei Etagen – ideal für Familien oder alle, die das Besondere suchen:

- **EG**

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 1,70 m<sup>2</sup>) für praktische Wäschepflege
- großzügiger Koch-Wohn-Ess-Bereich (34,10 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse (ca. 14,55 m<sup>2</sup>) und einem Eigengarten (ca. 126,45 m<sup>2</sup>), perfekt für entspannte Stunden im Grünen
- separates WC für zusätzliche Bequemlichkeit

- **OG**

- 3 Schlafzimmer, davon zwei mit Zugang zum 13,60 m<sup>2</sup> großen Balkon – genießen Sie Ihren Morgenkaffee mit Blick ins Grüne

- Getrenntes Badezimmer und WC für mehr Flexibilität und Komfort

## **Hochwertige Ausstattung:**

Ein modernes und zeitgemäßes Zuhause, das in jedem Raum höchsten Komfort bietet:

- **Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden in den Aufenthaltsräumen
- **Badezimmer:** Hochwertige Ausstattung mit Laufen Pro A Handwaschbecken und Armaturen von H. Grohe; Badewanne von VIGOUR
- **Heizung & Warmwasser:** Zentrale Warmwasseraufbereitung und Fernwärme für kosteneffizientes Wohnen
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen für wohlige Wärme und Komfort
- **Bodenbeläge:** Fertigparkett in Wohn- und Schlafbereichen (Eiche Standard lackiert mit Sockelleisten); Fliesen (60 x 30 cm) in Bad und WC
- **Praktische Anschlüsse:** Waschmaschinenanschluss und Vorrichtung für einen Dunstabzug

## **Zusätzliche Highlights:**

- **top-Lage mit idealer Anbindung:** Ruhiges Wohnviertel, schnell in die Stadt und bestens erreichbar
- **ausgeklügelte Raumaufteilung:** Jeder Raum ist optimal gestaltet und schafft luftige Großzügigkeit

- **lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Glasfront** und Blick ins Grüne
- **eigenes Kellerabteil** mit Stromanschluss für z. B. Tiefkühlschrank oder andere Geräte
- noch können Sie bei der **Innengestaltung** Ihrer Immobilie **mitwirken**

### **Noch zu Verfügung stehende Einheiten:**

- **DHH Nr.A1** mit 94,93m<sup>2</sup> / Garten 168,83m<sup>2</sup> um brutto € 560.000,00 (um netto € 500.000,00)
- **DHH Nr.A2** mit 93,66m<sup>2</sup> / Garten 104,74m<sup>2</sup> um brutto € 550.000,00 (um netto € 490.000,00)
- **DHH Nr. B2** mit 93,64m<sup>2</sup> / Garten 118,77m<sup>2</sup> um brutto € 560.000,00 (um netto € 500.000,00)
- **PH Top C6** mit 88,23m<sup>2</sup> / Terrasse 126,79m<sup>2</sup> um brutto € 650.000,00 (um netto € 580.000,00)
- **EG-Wohnung Top C1** mit 62,17m<sup>2</sup> / Garten 122,21m<sup>2</sup> um brutto € 360.000,00 (um netto € 320.000,00)
- **EG-Wohnung Top C2** mit 67,21m<sup>2</sup> / Garten 181,78m<sup>2</sup> um brutto € 400.000,00 (um netto € 360.000,00)
- **TG-Parkplätze** um brutto € 25.000,00 (um netto € 22.000,00)

### **Baubeginn & Fertigstellung:**

- **Geplanter Baubeginn:** ab einer Vorverwertungsquote von ca. 45 % verkaufter

Einheiten , die wir bislang noch nicht ganz erreichen konnten.

- **Fertigstellung:** ab Baubeginn ca. 14 Monate!

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine stilvolle und komfortable Doppelhaushälfte, die all Ihre Wünsche vereint.**

### **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 [sfi-invest.com](http://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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap