

## **Modern & Exklusiv: Erstbezug in Graz mit hochwertiger Top-Küche!**



**Objektnummer: 278033**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waltendorfer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,70 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	799,30 €
Kaltemiete (netto)	713,03 €
Kaltemiete	799,30 €
Betriebskosten:	86,27 €
Infos zu Preis:	

Miete exkl. Heizung und Strom. Erstellung Mietvertrag: 360,00 € inkl. Steuer.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**



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



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und Häuservideos



Home Staging



Social Media



3D Grundriss



FOLGEN SIE UNS AUF

[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.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

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

- 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

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

## Objektbeschreibung

### Modern & Exklusiv: Erstbezug in Graz mit hochwertiger Top-Küche!

Treten Sie ein in eine Welt voller Eleganz, Komfort und moderner Lebensqualität! Diese exklusive **Erstbezugswohnung** in der Waltendorfer Hauptstraße 44 ist ein wahr gewordener Wohntraum. Hier erwartet Sie nicht nur eine neue Adresse, sondern ein neues Lebensgefühl.

[3D-Rundgang - hier klicken!](#)

<https://my.matterport.com/show/?m=mt7Qvu2mqPk>

### Eine Wohnung, die Herzen höherschlagen lässt

Bereits beim Betreten dieser Wohnung werden Sie von ihrer Helligkeit und dem durchdachten Design begeistert sein. Die hochwertigen Materialien und die klare, zeitlose Architektur schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen werden.

Das Highlight der Wohnung? Die **nagelneue, topmoderne Küche!** Ausgestattet mit hochwertigen Geräten und durchdachten Details, ist sie ein Paradies für Hobbyköche und Genießer. Hier wird Kochen zu einem Erlebnis, und Ihre Dinnerabende mit Freunden werden unvergesslich.

### Highlights:

- **Nagelneue, topmoderne Küche** – Ausgestattet mit hochwertigen Geräten, perfekt für Hobbyköche und Genießer.
- **Hochwertige Materialien** – Zeitlos elegante Böden und moderne Technik für ein luxuriöses Wohngefühl.
- **Lichtdurchflutete Zimmer** – Große Fenster sorgen für eine einladende und helle Atmosphäre.
- **Freizeitmöglichkeiten vor der Tür** – Einkaufsbummel, der nahe gelegene Wald und charmante Cafés in Reichweite.

- **Moderne Architektur** – Klare Linien und zeitlose Eleganz, die optisch überzeugen.

## **Lage, die begeistert**

Die Wohnung liegt in der begehrten Waltendorfer Hauptstraße, einer der gefragtesten Adressen in Graz. Diese Lage bietet Ihnen zahlreiche Vorzüge:

- Eine ausgezeichnete Anbindung an die pulsierende Innenstadt von Graz.
- Einkaufsbummel, Spaziergänge im Leechwald oder ein Kaffee in einem der charmanten Lokale – hier haben Sie alles, was das Herz begehrt, direkt vor Ihrer Haustür.

## **Wohnen, wie es sein sollte**

Die durchdachte Raumaufteilung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Lichtdurchflutete Zimmer, edle Bodenbeläge und modernste Technik schaffen eine perfekte Symbiose aus Funktionalität und Stil. Egal, ob Sie alleine, als Paar oder als kleine Familie einziehen – diese Wohnung passt sich Ihrem Leben an.

## **Details, die überzeugen**

- **Erstbezug:** Alles ist frisch, modern und unbenutzt.
- **Wohnfläche:** Geräumig und optimal geschnitten.
- **Küche:** Hochwertige Geräte und modernes Design.
- **Umgebung:** Zentral und ideal angebunden.

**Zusatz: Eine Duschabtrennung, sowie ein "Kasterl" über dem Waschbecken, werden noch vor der Übergabe durch den Vermieter verbaut!**

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap