

**ARCHITEKTENKUNST - Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung  
in zentraler Lage von Graz mit Sonnenbalkon, perfekt für  
Singles oder Paare! Luxus-Neubauprojekt MITTEN in Graz!**



**Objektnummer: 278114**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,07.Bez.:Liebenau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	234.637,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

der KP ist BRUTTO, die TG kostet BRUTTO € 27.001,00

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 541 10 47  
H +43 664 250 74 03







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

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

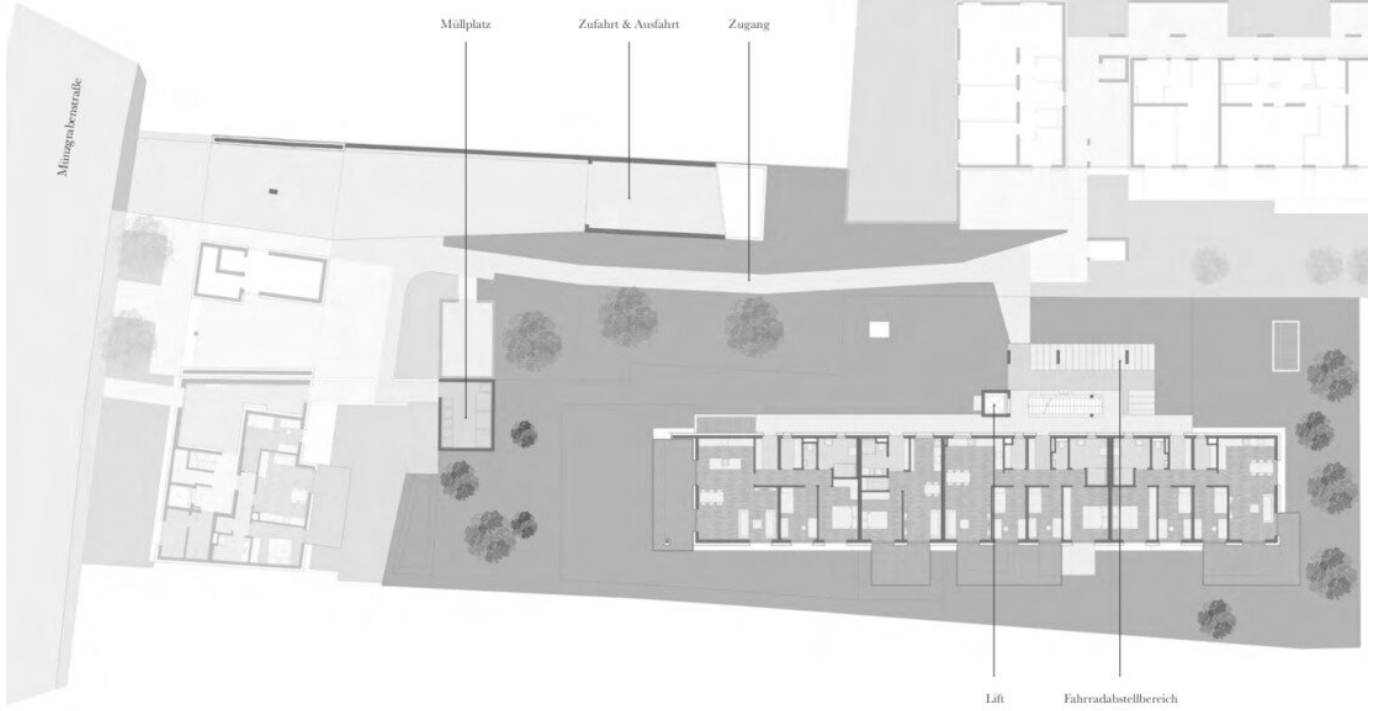


**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND













# TOP 06

# 44,72 m<sup>2</sup>

## **1. Obergeschoss**

Wohnen / Kochen / Essen	22,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,34 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,11 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,95 m <sup>2</sup>
Balkon	9,80 m <sup>2</sup>

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

### Luxus-Neubauprojekt MITTEN in Graz

### Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Graz mit Sonnenbalkon, perfekt für Singles oder Paare!

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im wunderschönen Graz, der Hauptstadt der Steiermark!

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Wohnung in der begehrten Gegend von 8010 Graz präsentieren zu dürfen.

Das im Grünen eingebettete Wohngebäude besteht aus insgesamt **14 Wohneinheiten**, wovon sich 13 Wohnungen und ein 100m<sup>2</sup> PH mit 58m<sup>2</sup> Dachterrasse, im Gebäude befinden.

Die Planung ist hervorragend und exklusiv!

Herausragend für dieses Neubauprojekt, welches für Sie ab **2026** beziehbar, ist die gute Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Grazer Zentrum.

Das Gebäude sticht vor allem durch enorm große Außenflächen hervor, welche sich immer mehr und mehr als ein "MUSS" herausstellen. **Ein wahrer WOHNGENUSS wartet hier auf Sie!**

Diese Zwei-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet alles, was Sie für ein **komfortables und modernes Leben** in der bezaubernden Stadt Graz brauchen!

Die 45m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines neu errichteten Gebäudes und besticht durch ihre **erstklassige Ausstattung** und den **durchdachten Grundriss**.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem modernen und stilvollen Ambiente begrüßt. Die **hochwertigen Fliesen** und das **edle Parkett** verleihen der Wohnung ein elegantes Erscheinungsbild.

Durch die **großen Fenster** strömt **viel Tageslicht** in die Räume und schafft eine **freundliche**

**Atmosphäre.** Der Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den herrlichen Grünblick zu bewundern.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet:

Ob als gemütliches Schlafzimmer, helles Arbeitszimmer oder als großzügiges Wohnzimmer – hier haben Sie die freie Wahl.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die moderne und umweltfreundliche Ausstattung.

Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und die Fernwärmeversorgung garantiert Ihnen **niedrige Energiekosten**.

Der **Personenaufzug** im Gebäude bringt Sie bequem und **barrierefrei** in Ihre Wohnung und die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben, bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

Der Erstbezug garantiert Ihnen eine **frische und unberührte Wohnung**, die Sie **ganz nach Ihren Wünschen** gestalten können.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein **Tiefgaragenstellplatz** zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

**Die Lage der Wohnung ist optimal!** Eine gute Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum von Graz sowie an die

umliegenden Städte.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, die Universität und vieles mehr.

***Nehmen Sie die Chance wahr und sichern Sie sich noch heute Ihre Traumwohnung in Graz! Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich begrüßen zu dürfen!***

**Nun zu den Fakten der TOP C6:**

- Wohnfläche von ca. 45m<sup>2</sup>

- Balkon von ca.10m<sup>2</sup>
- Wohnen/Kochen/Essen auf 22,48m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 11,34m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,95m<sup>2</sup> & Kellerabteil
- Badezimmer 5,11m<sup>2</sup> mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Vorraum 3,85m<sup>2</sup>
- Fernwärme
- Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone
- KP der Wohnung Top C3, **NETTO € 230.588,00**, dies ist der Kaufpreis, **wenn Sie die Wohnung gewerblich vermieten möchten**
- KP für den TG-Parkplatz, BRUTTO € 27.001,00
- KP für den TG-Parkplatz, NETTO € 24.000,00

#### **Highlights der TOP C3:**

- **PROVISIONSFREI**
- die Nähe zum Grazer Zentrum



- gute Baumeisterqualität, inklusive PV-Anlage
- top Lage der Immobilie
- gute Wertanlage
- ab 2026 bezugsfertig

**Hinweis:** Bei den Bildern handelt es sich um Referenzbilder des Bauträgers von einem abgeschlossenem Projekt 2023.

## **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.*

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 <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap