

**Ein cooles modernes Penthouse zum Träumen & Genießen - mit riesengroßer Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne und sehr guter Verkehrsanbindung - RUHELAGE !**



**Objektnummer: 278844**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ullreichstraße
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	11,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	650.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP brutto, ohne der TG!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**





**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

**SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**  
QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätssiegel

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 IMMOBILIENTREUHAND** in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND**

[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.

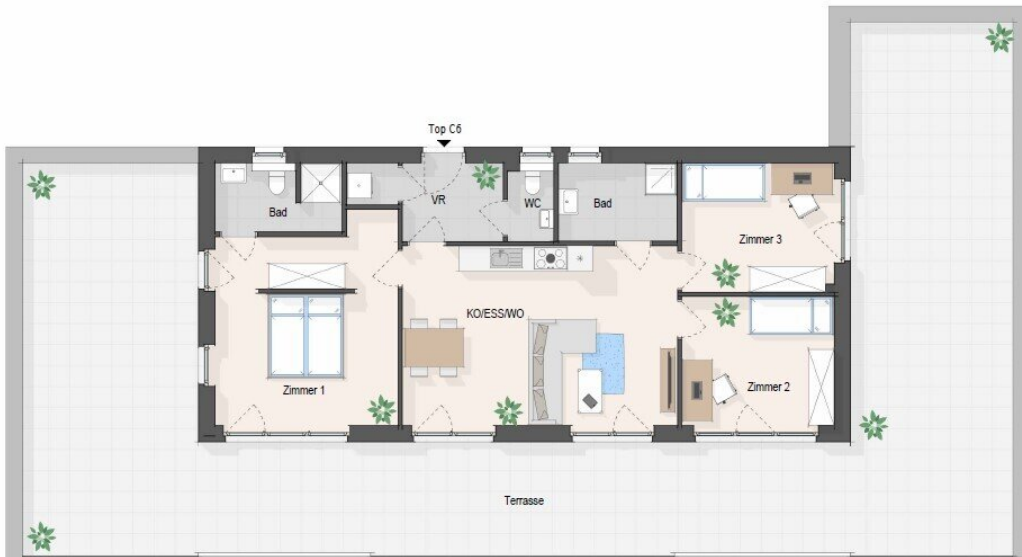
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

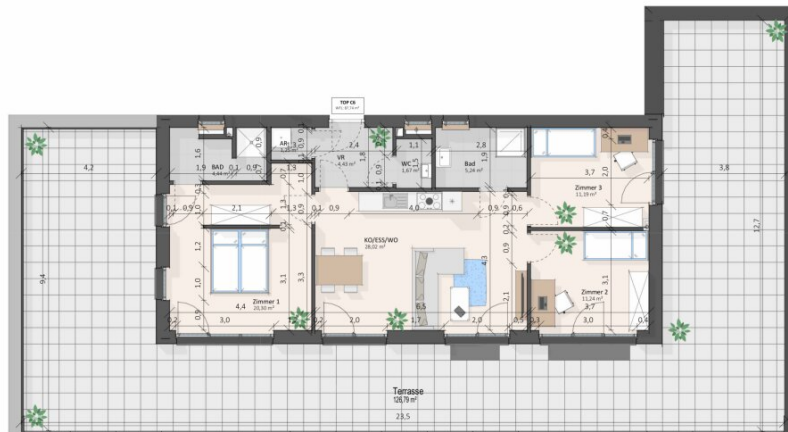
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

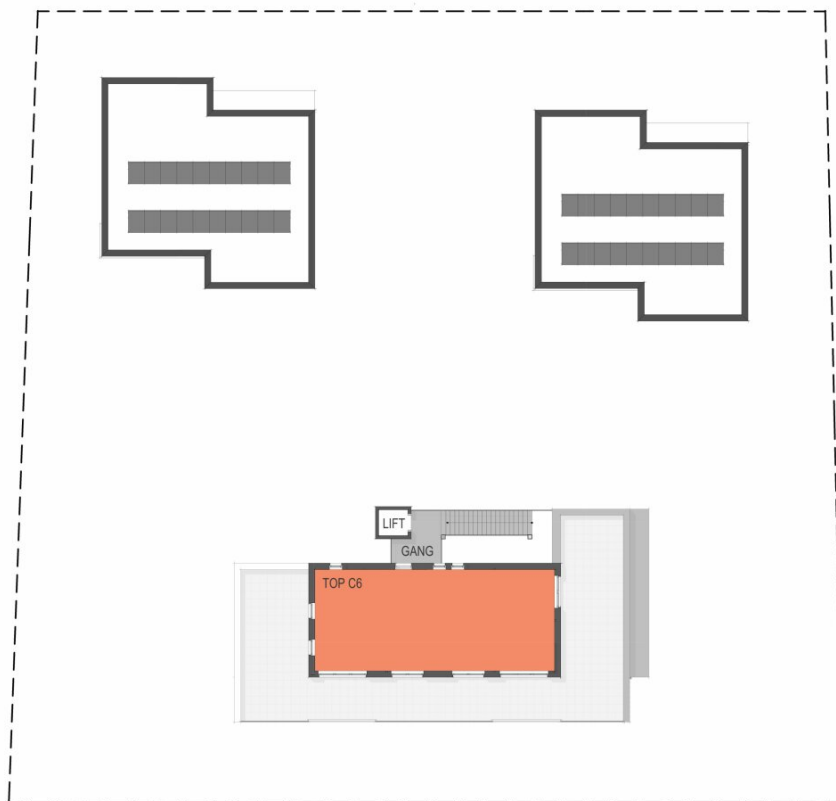
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

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

**Ein cooles modernes Penthouse zum Träumen & Genießen - mit riesengroßer Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne und sehr guter Verkehrsanbindung - RUHELAGE !**

### **Exklusives Penthouse mit großzügiger Dachterrasse und erstklassiger Ausstattung**

Wir präsentieren Ihnen die einmalige Gelegenheit, diese moderne und lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit einer großzügigen Dachterrasse zu erwerben! Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, modernes Design und eine ruhige, aber verkehrsgünstige Lage im beliebten Westen von Graz.

### **Eckdaten der Penthouse-Wohnung Top C6:**

- **Wohnfläche:** ca. 88,23 m<sup>2</sup>
  
- **Dachterrasse:** beeindruckende 129,67 m<sup>2</sup> – genießen Sie hier Ihren privaten Outdoor-Bereich mit Weitblick!
  
- **Räume:** 4 Zimmer – perfekt für Familien oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten
  - Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich (28 m<sup>2</sup>)
  
  - Großzügiges Badezimmer (9,89 m<sup>2</sup>)
  
  - Separates WC (1,84 m<sup>2</sup>)
  
  - Zwei gleich große Schlafzimmer (jeweils 11,2 m<sup>2</sup>)
  
  - Großzügiges Hauptschlafzimmer (20,3 m<sup>2</sup>)

- Geräumiger Abstellraum und Vorraum

- **Kellerabteil:** Besonders groß mit 11,15 m<sup>2</sup> für zusätzlichen Stauraum
- **Kaufpreis (brutto):** € 650.000,00 (netto € 580.000,00)
- **Tiefgaragenstellplatz (optional):** € 25.000,00 (netto € 22.000,00)
- 3% Provision zuzüglich UST

### Highlights der Wohnung:

- **Sie können bei der Innengestaltung Ihres Traum-Penthouses mitwirken:**
- **helles Ambiente:** Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein freundliches Wohngefühl
- **moderne Ausstattung:** Hochwertige Materialien und eine zeitgemäße Gestaltung
- **ideal geschnittene Räume:** Perfekte Raumaufteilung für maximalen Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- **top Anbindung:** Ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur direkt vor der Tür

### Wohnkomfort auf höchstem Niveau:

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist bequem über den Lift erreichbar. Die offene

Gestaltung des Wohn-/Essbereichs bietet Raum für gesellige Abende und entspannte Stunden. Die Dachterrasse ist das Highlight und erweitert die Wohnfläche ins Freie – ideal für Sommerabende oder als private Ruheoase.

### **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. B1** mit 94m<sup>2</sup> / Garten 126,45m<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)
- **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 und Fertigstellung:**

- **Geplanter Baubeginn:** ab einer Vorverwertung von mind. 45%, die wir leider noch nicht ganz erreicht haben, bislang wurde das gesamte 1.OG verkauft!
- **Geplante Fertigstellung:** nach Baustart sind es ca. 14 Monate

Erleben Sie das perfekte Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort, Großzügigkeit und einer ausgezeichneten Lage – sichern Sie sich jetzt die Penthouse-Wohnung Top C6 in Graz!

### **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