

# Hochwertige und günstige 41m<sup>2</sup>-Wohnung in 8055 Puntigam – Ihr neues Zuhause!



**Objektnummer: 279216**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	220.600,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP ist brutto inklusive der Küche

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475

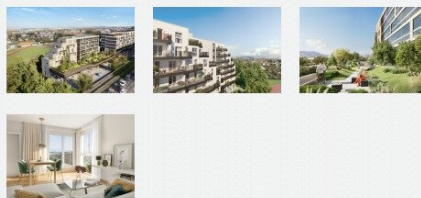


**BQP - Bauabschnitt 9, 8055**

Allgemeine Infos

**Tops:** 40 Einheiten verfügbar  
**Größen:** von 29,16 m<sup>2</sup> bis 76,95 m<sup>2</sup>  
**Balkon:** bis zu 21,67 m<sup>2</sup>  
**Loggia:** bis zu 13,19 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** bis zu 26,22 m<sup>2</sup>  
**Keller:** bis zu 3,73 m<sup>2</sup>  
**Baustart:** 01.02.2024  
**Fertigstellung:** 30.06.2026

Projektbilder (4)



Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:






3D Grundriss



Top Fotos



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF





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

**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

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 | 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

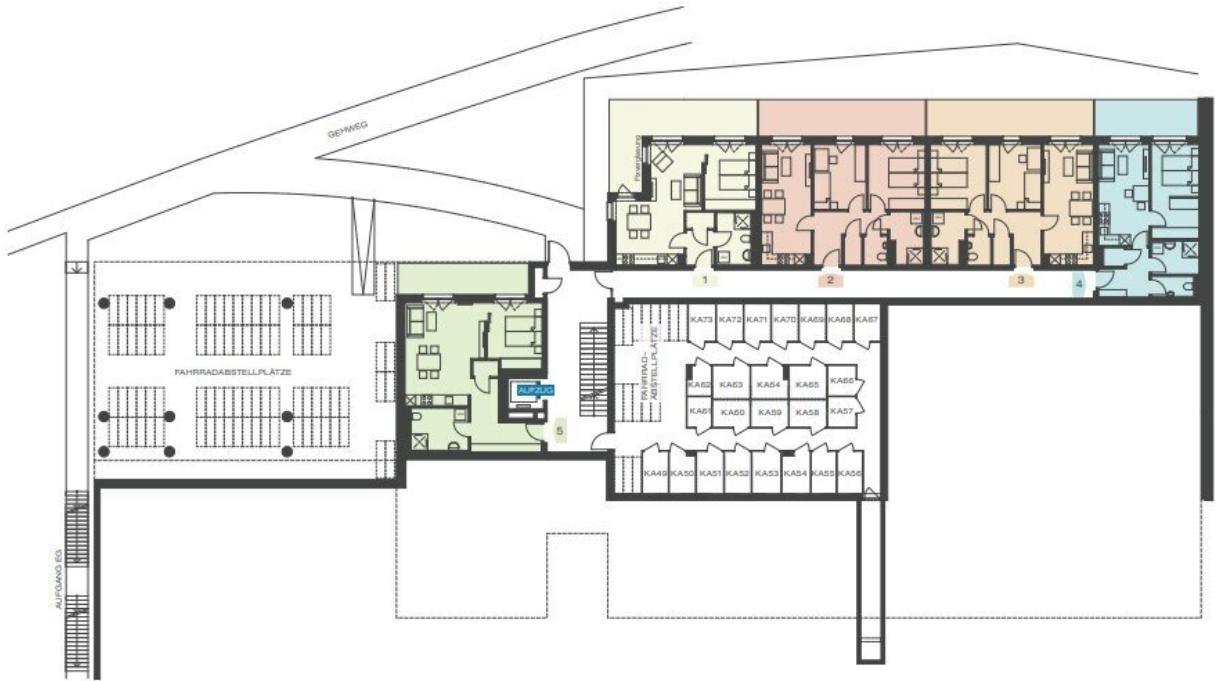
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

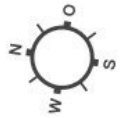
Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

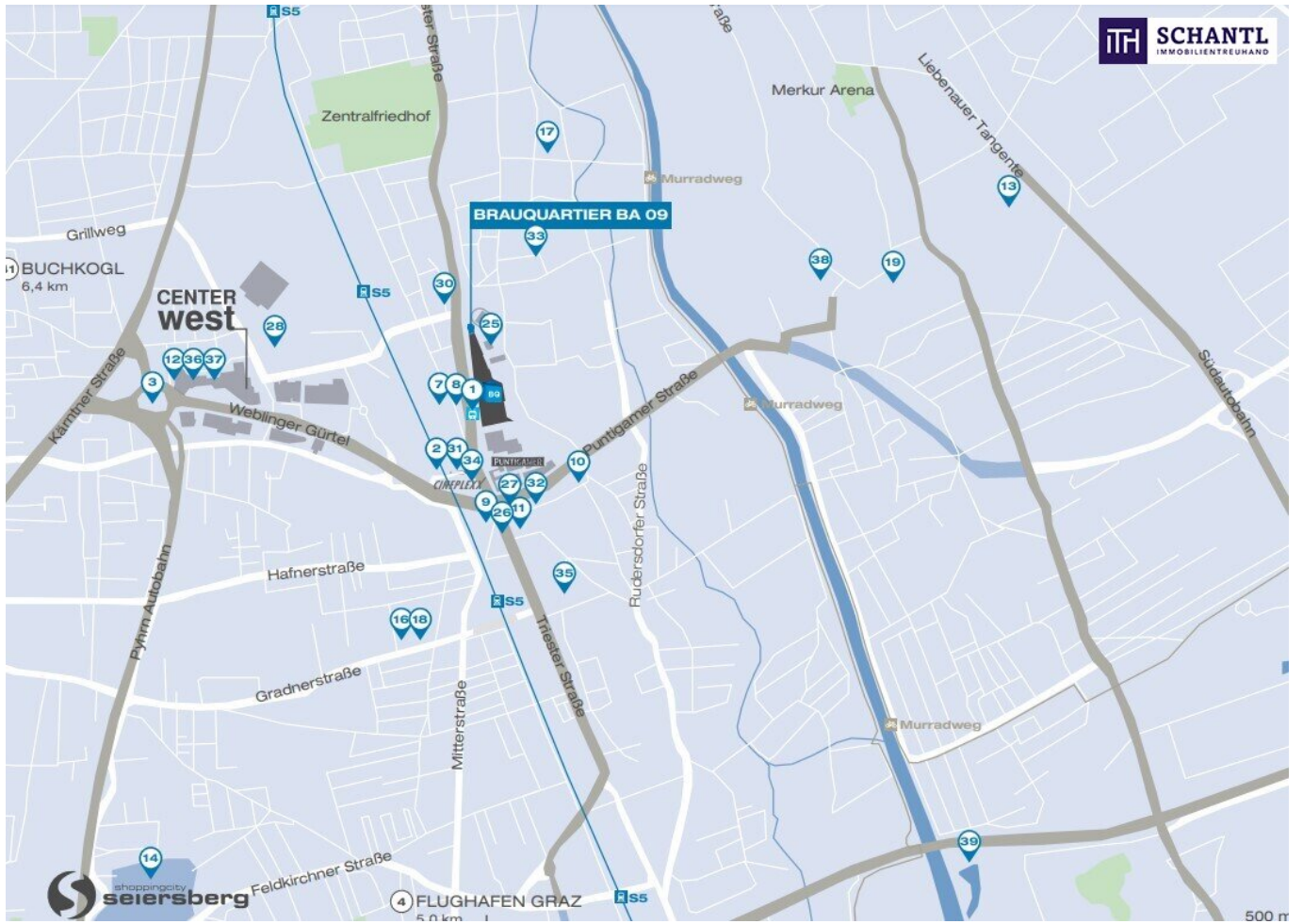
Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at





**2. UNTERGESCHOSS**  
BRAUQUARTIER 13 (BA 09), 8055 GRAZ





# Objektbeschreibung

**Hochwertige und günstige 41m<sup>2</sup>-Wohnung in 8055 Puntigam – Ihr neues Zuhause!**

## Überblick:

- **Wohnfläche:** 41 m<sup>2</sup> – ideal für Singles oder Paare.
- **Preis:** Attraktiv und budgetfreundlich – perfekt für Einsteiger oder Investoren!
- **Zimmer:** Helles und freundliches Wohnambiente mit großzügigem Wohnraum.
- **Zustand:** Gut gepflegt und sofort bezugsfertig.
- **Balkon:** Der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien.

## Ausstattung:

- Modern ausgestattete Küche, die keine Wünsche offenlässt.
- Badezimmer mit praktischer Dusche und hochwertigen Armaturen.
- Hochwertige Böden, die für ein gemütliches Wohngefühl sorgen.
- Großzügige Fenster, die viel Tageslicht in die Räume bringen.
- Ideal geschnittene Räume, die für optimale Raumnutzung sorgen.



### **Besondere Vorteile:**

- Sehr günstige Betriebskosten!
- Hervorragende Verkehrsanbindung: Bus- und Straßenbahnlinien sind in unmittelbarer Nähe.
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung.
- Ruhige Lage, die dennoch eine schnelle Anbindung an das Zentrum ermöglicht

### **Fakten zur Top 1:**

- WFL 41,41m<sup>2</sup>
- **KP der Wohnung brutto € 220.600,00** inklusive der Küche
- KP der Wohnung netto € 190.000,00 inklusive der Küche (für die gewerbliche Vermietung geeignet!)
- zu dieser Wohnung kann KEIN Parkplatz erworben werden
- Top 1 befindet sich im UG 2
- 2 Zimmer
- Balkon 21,67m<sup>2</sup>
- Kellerabteil 2,34m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen/Kochen 21,80m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 10,10m<sup>2</sup>
- Vorraum 2,88m<sup>2</sup>
- AR 1,37m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC, Waschmaschinenanschluss und Dusche 5,26m<sup>2</sup>
- Nahwärme-Heizung
- zur besseren Vorstellung wurden Symbolbilder verwendet, da das Projekt sich in Bau befindet
- Baustart: 01.02.2024
- geplante Fertigstellung: 30.06.26

### **Kontaktieren Sie uns jetzt für ein Beratungsgespräch!**

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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

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 <500m

Klinik <4.250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.250m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap