

**EXKLUSIVES Penthouse in Grazer Luxuswohngegend -
8044 Graz - Riesengroße Terrasse und SW ausgerichteter
Dachgarten! Provisionsfrei! Finanzierung ab 0%
Eigenkapital möglich, leistbare Rückzahlung mit
zusätzlicher Laufzeit!**

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Objektnummer: 279733

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,11 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	895.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO ohne der TG!

Ihr Ansprechpartner

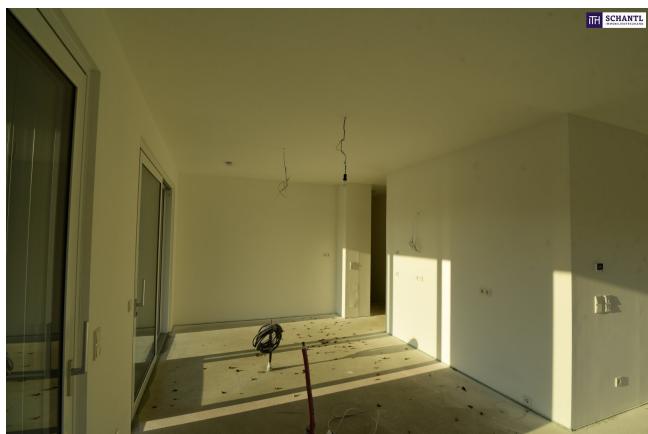


Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

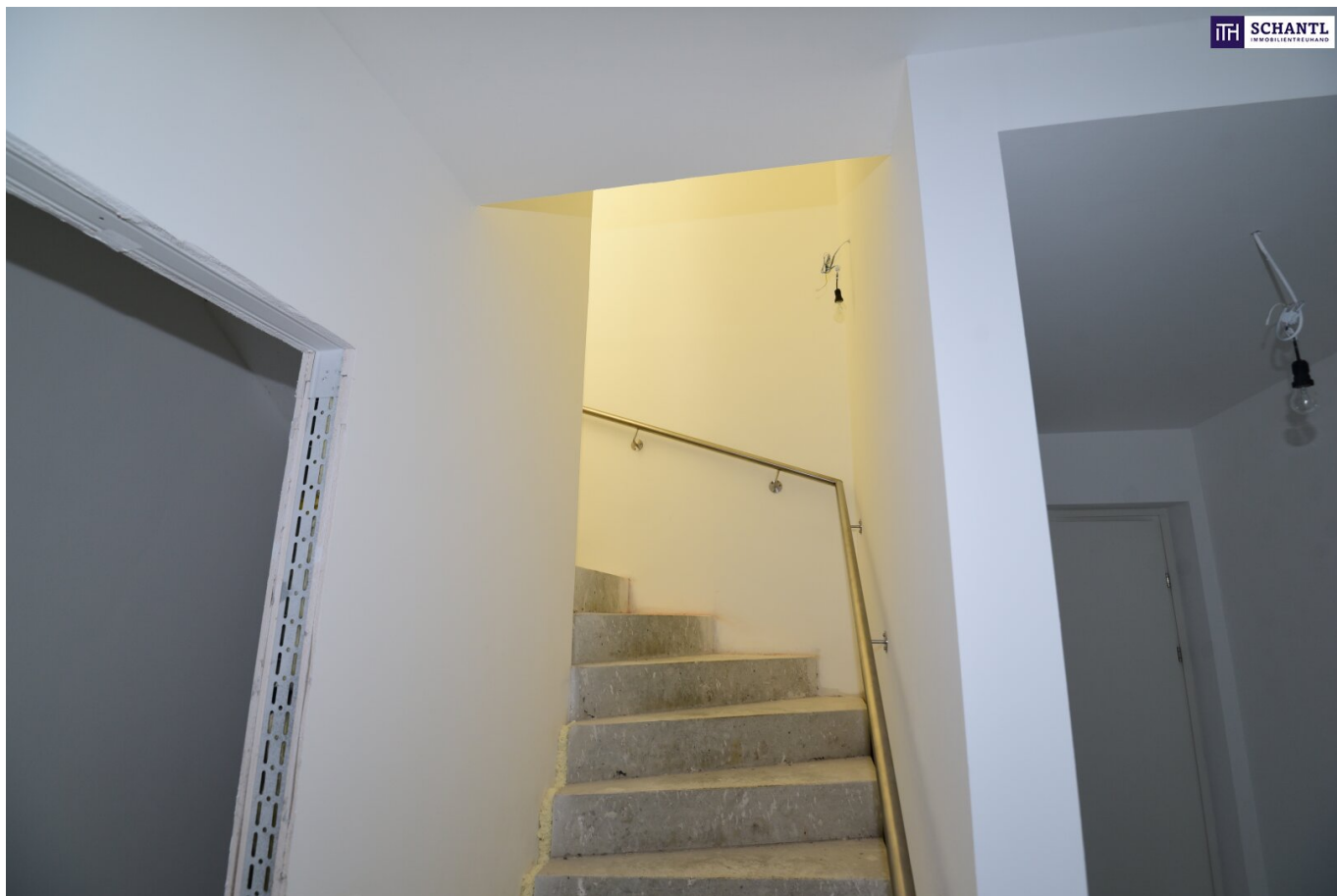
T +436645411047
H +436645725475

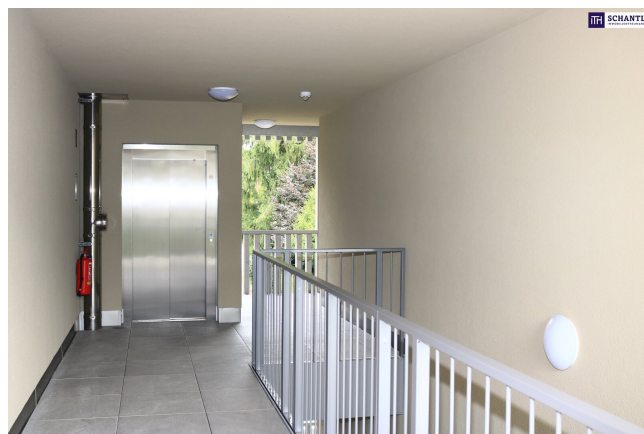




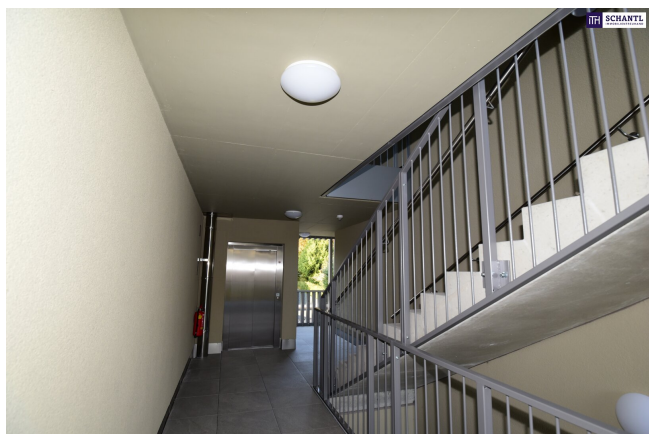




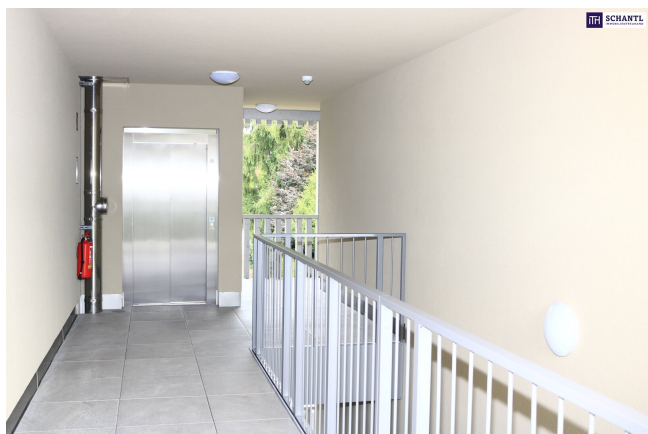


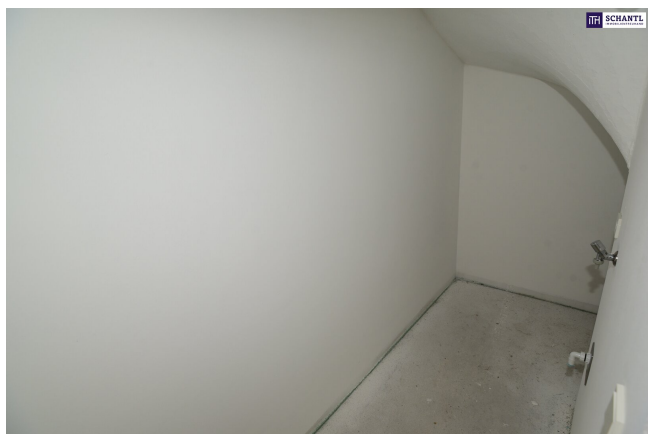


























Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Find My Home.at
**QUALITÄT'S
MAKLER**

FOLGEN SIE UNS AUF

[f](#) [i](#) [in](#)

WWW.SCHANTL-ITH.AT

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit

FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTECHNIKE

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@fi-invest.com

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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit

FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTECHNIKE

Ihre Träume -
unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

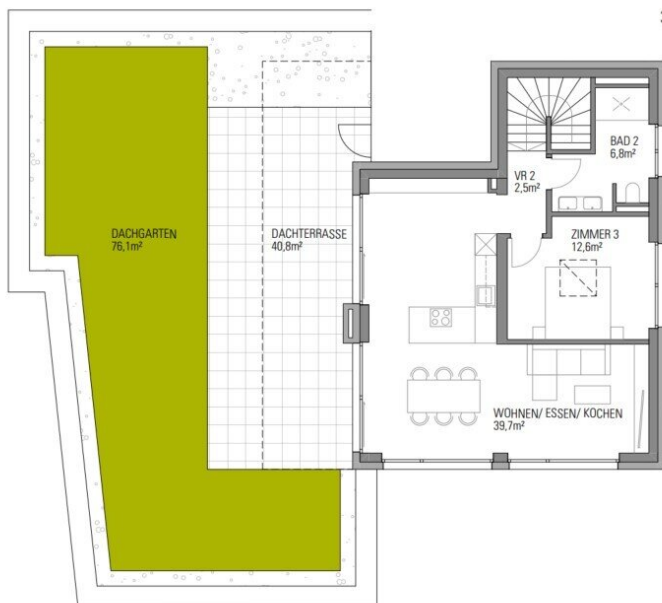
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

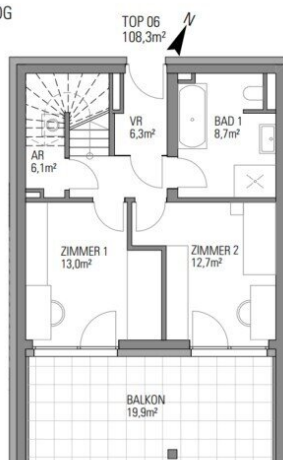


3. Obergeschoß





3.OG | 2.OG



TOP 06

SCHANTL
IMMOBILIENFREUND

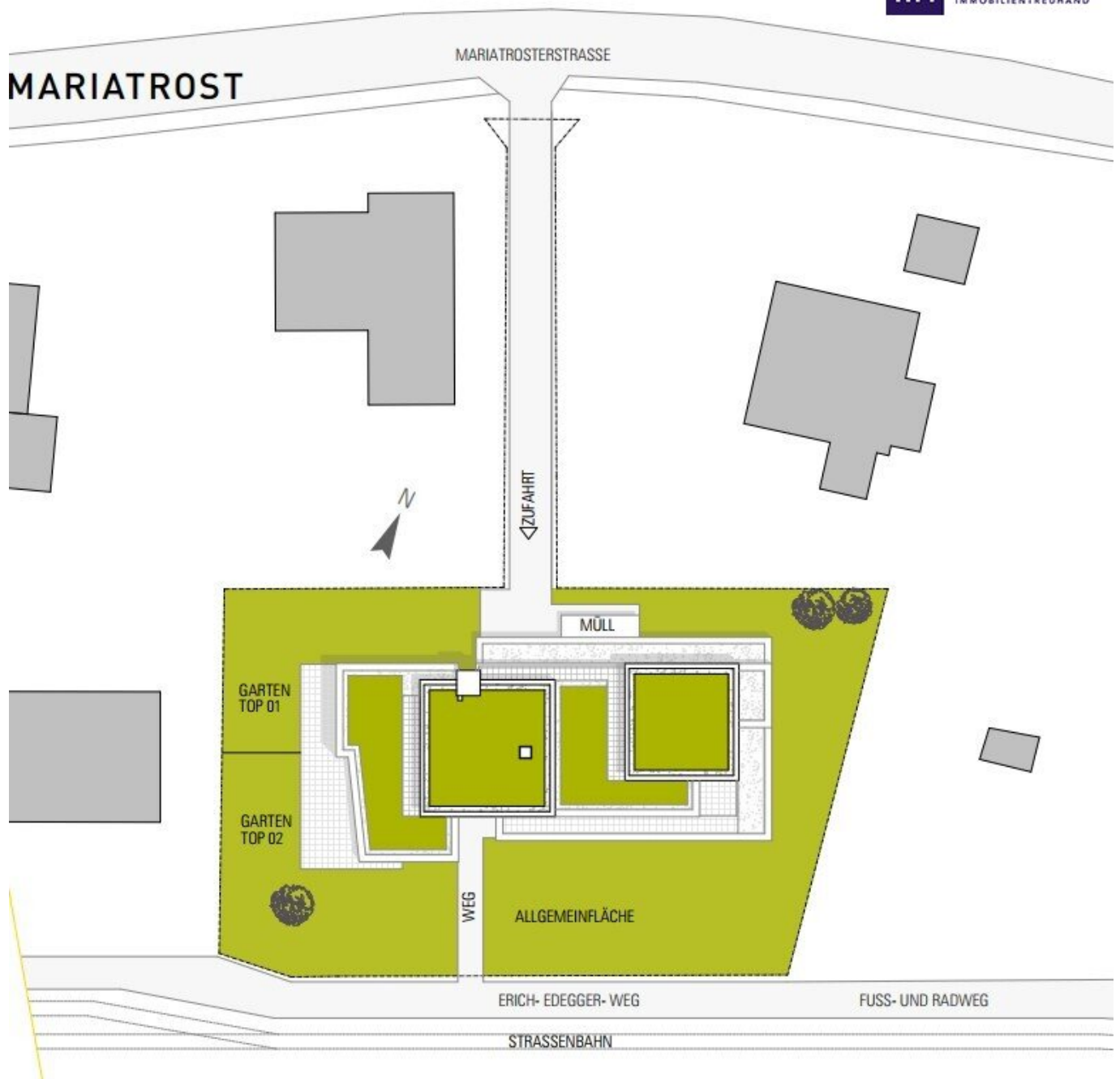
2.OG + 3.OG

Zimmer	4
Wohnfläche	108,3 m²
Terrasse	40,8 m²
Dachgarten	76,1 m²
Keller	7 m²

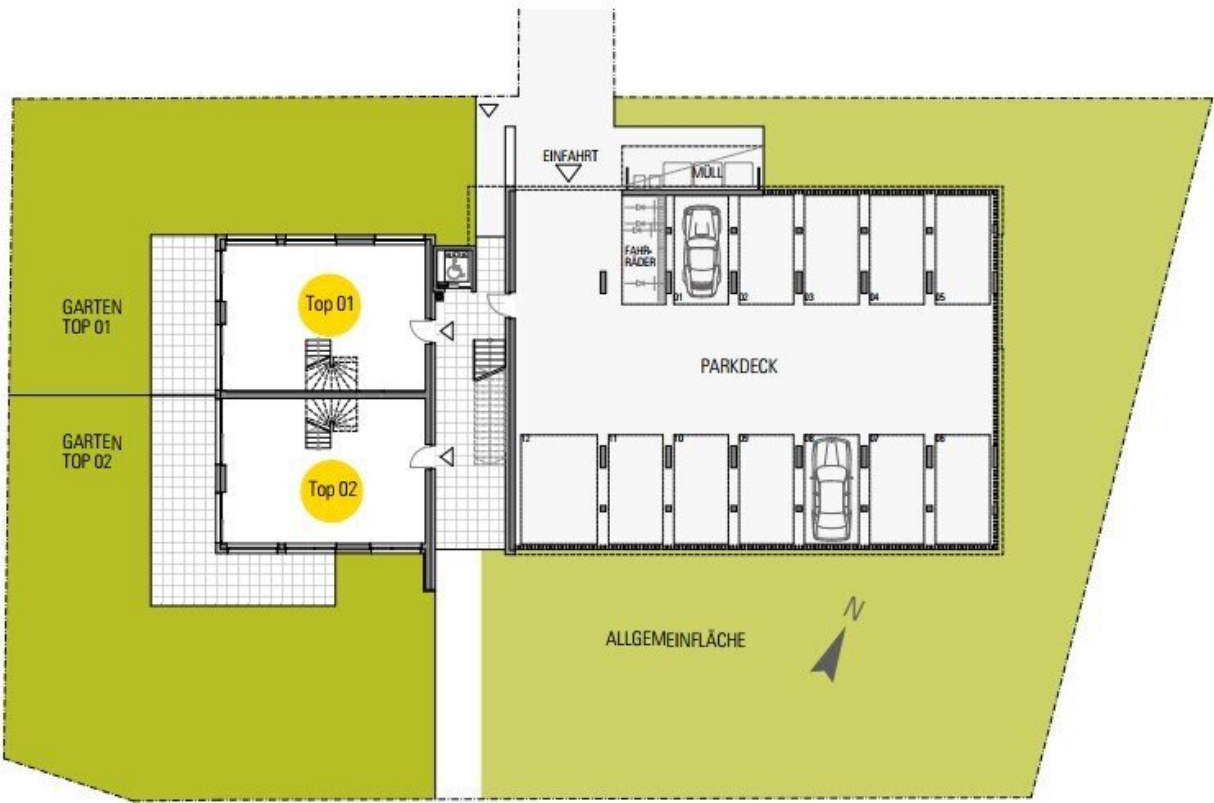


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND





Erdgeschoß



Lageplan



INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

- + Straßenbahnhaltestelle – 120 m
- + Bushaltestelle – 120 m

Nahversorger

- + Billa – 180 m
- + Tankstelle – 200 m
- + SPAR – 350 m
- + BIPA – 350 m

Gesundheit

- + Apotheke – 160 m
- + Ärzte in unmittelbarer Nähe – 1 km
- + LKH Graz – 4 km

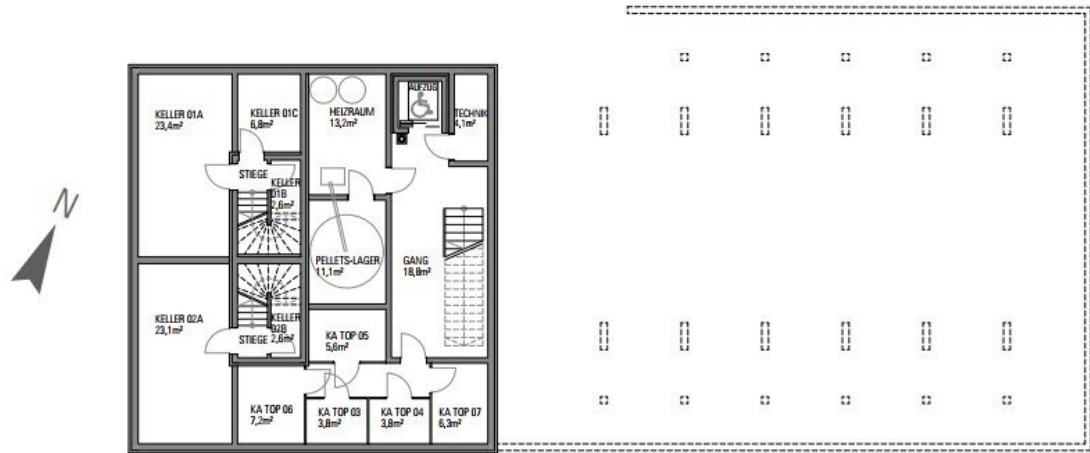
Schulen, Kinderbetreuung

- + Kindergarten WIKI – 1 km
- + Volksschule Graz-Mariatrost – 1 km
- + NMS Graz-St.Johann – 1 km

Freizeit und Gastronomie

- + Leechwald – 500 m
- + Rettenbachklamm – 750 m
- + Fitnessstudio – 500 m
- + Häuserl im Wald – 1 km
- + Basilika Mariatrost – 1,7 km
- + Hilnteich – 2,5 km
- + Grazer Innenstadt – 6 km

Keller



Objektbeschreibung

EXKLUSIVES Penthouse in Grazer Luxuswohngegend - 8044 Graz - Riesengroße Terrasse und SW ausgerichteter Dachgarten! Provisionsfrei! Finanzierung ab 0% Eigenkapital möglich, leistbare Rückzahlung mit angepasster Laufzeit!

Dieses traumhaftschöne PH wird Sie total begeistern, es ist eingebettet in die Natur und doch vom Grazer Zentrum nicht all zu weit entfernt. Die hochwertigen 2 - 5 Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 47 bis 115 m², verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder über einen Eigengarten. Überdachte Parkplätze und Kellerräume stehen den BewohnerInnen ebenfalls zur Verfügung. Über den vorbeiführenden Fuß- und Radweg, oder mit der naheliegenden Straßenbahn können Sie in kürzester Zeit die Grazer Innenstadt erreichen.

Fakten zum PH Top 6:

- **WFL von 108m²** im 2 & 3 OG und SW Ausrichtung
- 4 Zimmer
- **im 2. OG** befinden sich die beiden Schlafzimmer (13,0m² und 12,7m²), das Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken, der Vorraum, der Abstellraum und der 19,9m² große Balkon
- im 3. OG befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche WC, Doppelwaschbecken und Fenster, der gigantisch große Wohn/Ess-Bereich mit Ausgang zur Dachterrasse 40,8m² und dem Dachgarten 76,1m²
- Pellets-Heizung
- KP BRUTTO der Top 6 € 895.000,00 (KP der Top 6 NETTO € 863.602,00)
- KP der TG BRUTTO € 27.500,00 (KP der TG NETTO € 24.750,00)

- Übergabetermin 2024

NOCH VERFÜGBARE TOPS:

- **1.OG Top 3**, WFL von 47m², 2 Zimmer, brutto € 309.00,00, netto € 295.399,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00
- **2.OG Top 5**, WFL von 108m², 3 Zimmer, brutto € 839.000,00, netto € 807.697,00, TG brutto € 27.500,00, TG netto € 24.750,00

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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit 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 <1.000m

Klinik <2.250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <250m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <4.250m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap