

**ANLAGE-WOHNUNG - Luxus Gartenwohnung mit  
unglaublich großem Eigengarten im wunderschönen  
Bezirk Eggenberg - errichtet in höchster Qualität!**



**Objektnummer: 279724**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreas-Hofer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	247,17 m <sup>2</sup>
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,85
Kaufpreis:	454.261,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis ist BRUTTO!

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz



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

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

35 Plattformen

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

VERTRAULICH  
QUALITÄT  
SICHERHEIT

Qualitätsiegel

Top Photos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und Häuservideos

Home Staging

Social Media

3D Grundriss

35 Plattformen

FOLGEN SIE UNS AUF

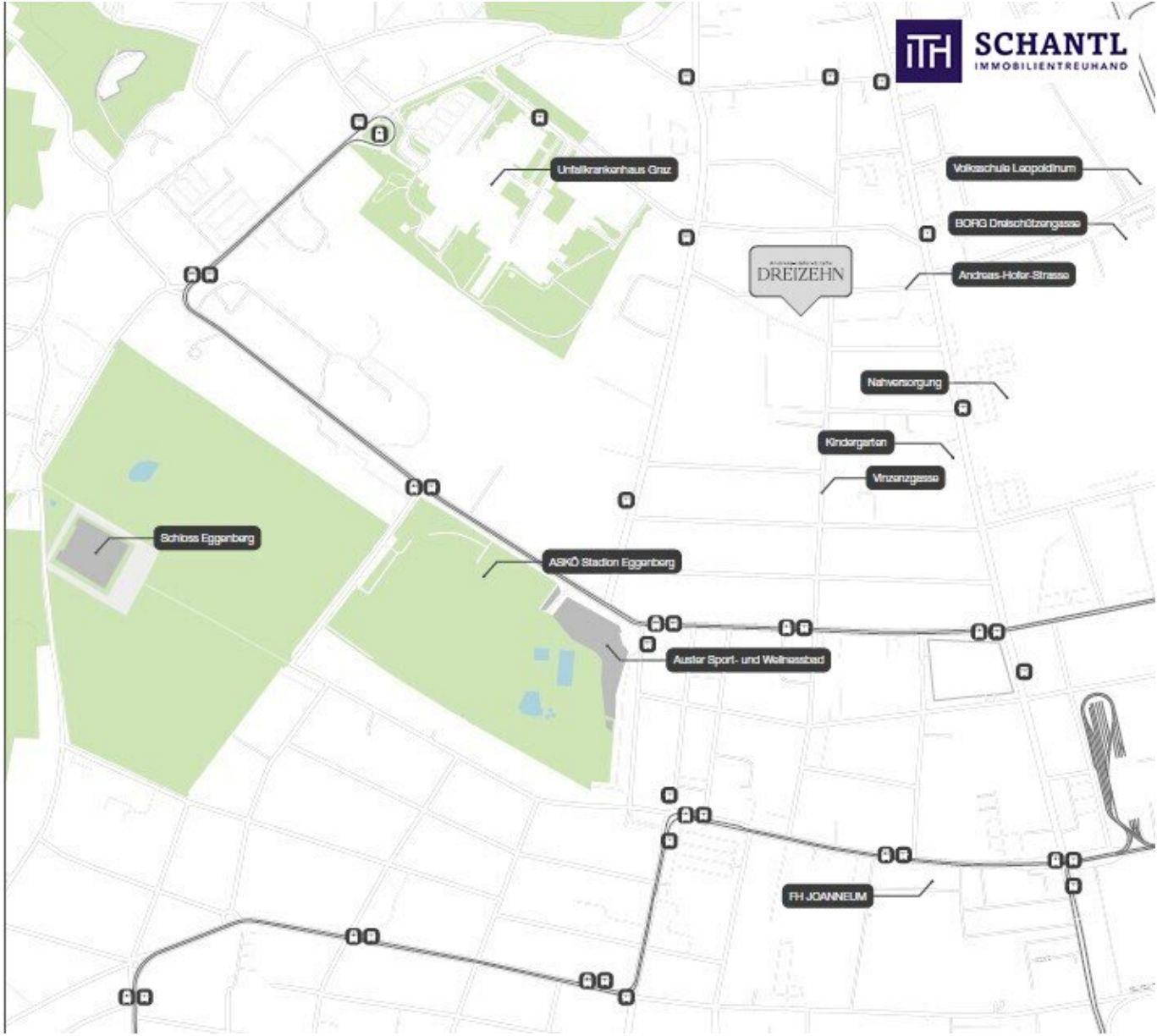
WWW.SCHANTL-ITH.AT





## Tiefgarage | Kellerabteile







## Objektbeschreibung

**ANLAGE-WOHNUNG - Luxus Gartenwohnung mit unglaublich großem Eigengarten im wunderschönen Bezirk Eggenberg - errichtet in höchster Qualität!**

Die Neubauanlage besteht aus zwei stilvollen Baukörpern, mit insgesamt NUR 26 Wohneinheiten. Der Bauträger ist bekannt für eine moderne, zeitgerechte und vorallem sehr hochwertige Bauweise. Jede Wohnung verfügt über eine sehr gute, durchdachte Raumaufteilung.

### **Details zur Top 4 im EG:**

- WNF von 74,94m<sup>2</sup>
- KP der Wohnung Brutto € 454.261,00 (Netto € 405.806,00)
- KP der TG Brutto € 24.549,00 (Netto € 21.930,00)
- Gartenfläche 247,17m<sup>2</sup>
- Terrasse 25,00m<sup>2</sup>
- WO/ESS/KO auf 32,82m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit 12,08m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit 9,76m<sup>2</sup>
- Badezimmer 5,14m<sup>2</sup>
- WC 1,35m<sup>2</sup>



- Vorraum 3,80m<sup>2</sup>
- Abstellraum 3,63m<sup>2</sup>
- Gang mit 6,26m<sup>2</sup>

### **Highlights der Top 4 im EG:**

- Top Lage
- Top Verkehrsanbindung
- Moderner Bau, mit Fernwärmeanschluss und BK von ca. € 3,50 - € 4,00 / m<sup>2</sup>

### **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.