

## **Perfekt aufgeteilte Wohnung – Zum Genießen und Wohlfühlen!**



**Objektnummer: 280094**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Parkplätze können zusätzlich um € 24.500,- erworben werden.

## Ihr Ansprechpartner



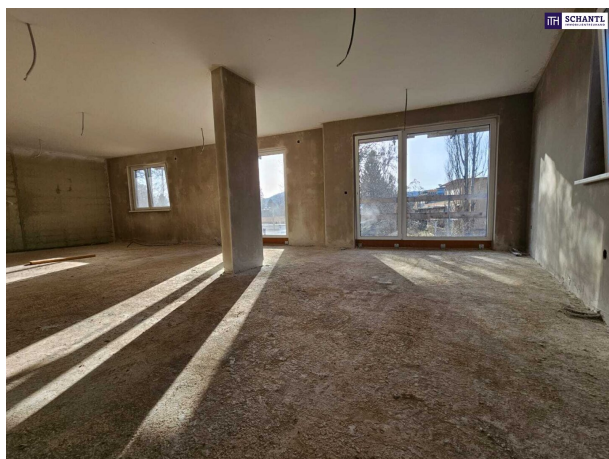
### Reinhard Winkler

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436605055147



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

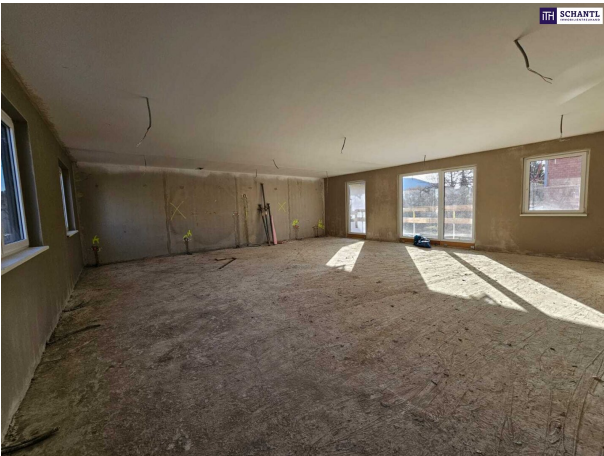
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

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

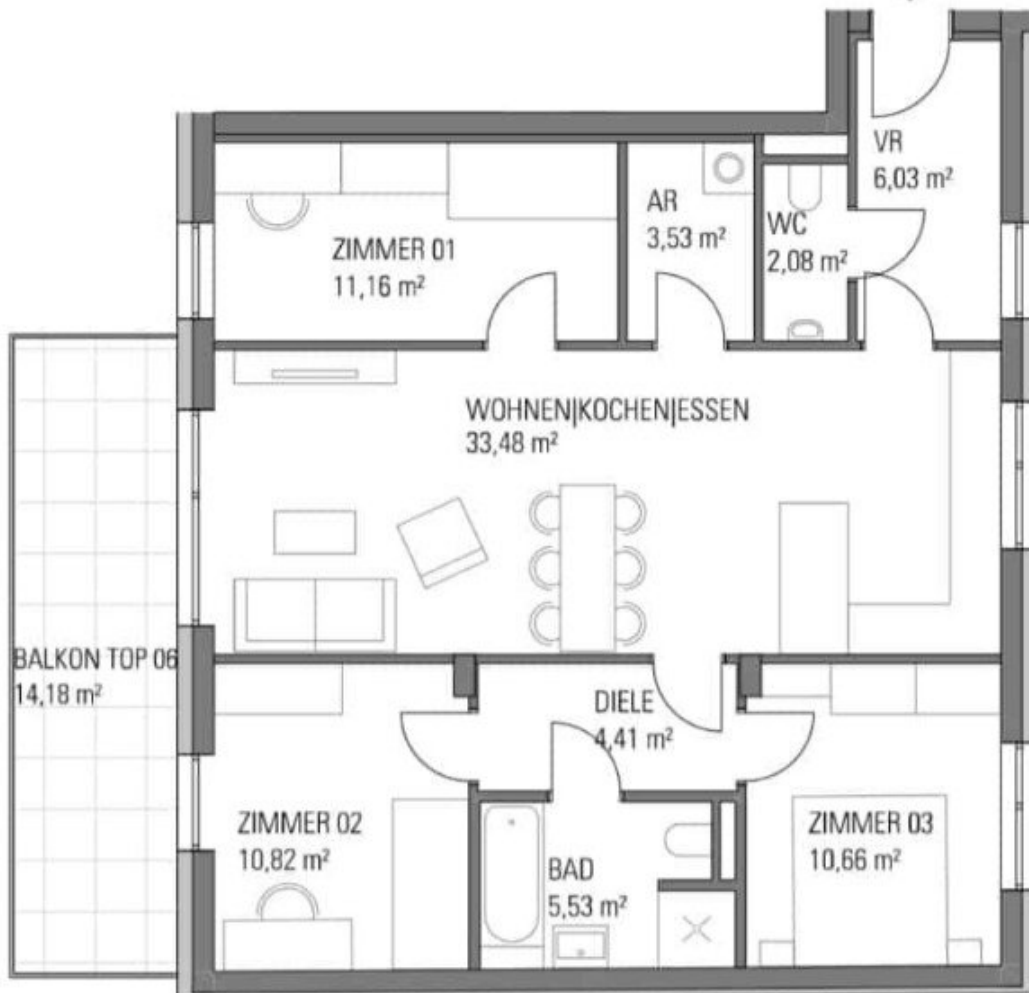
3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätsiegel  
Schantl ITH QUALITÄTSSIEGEL

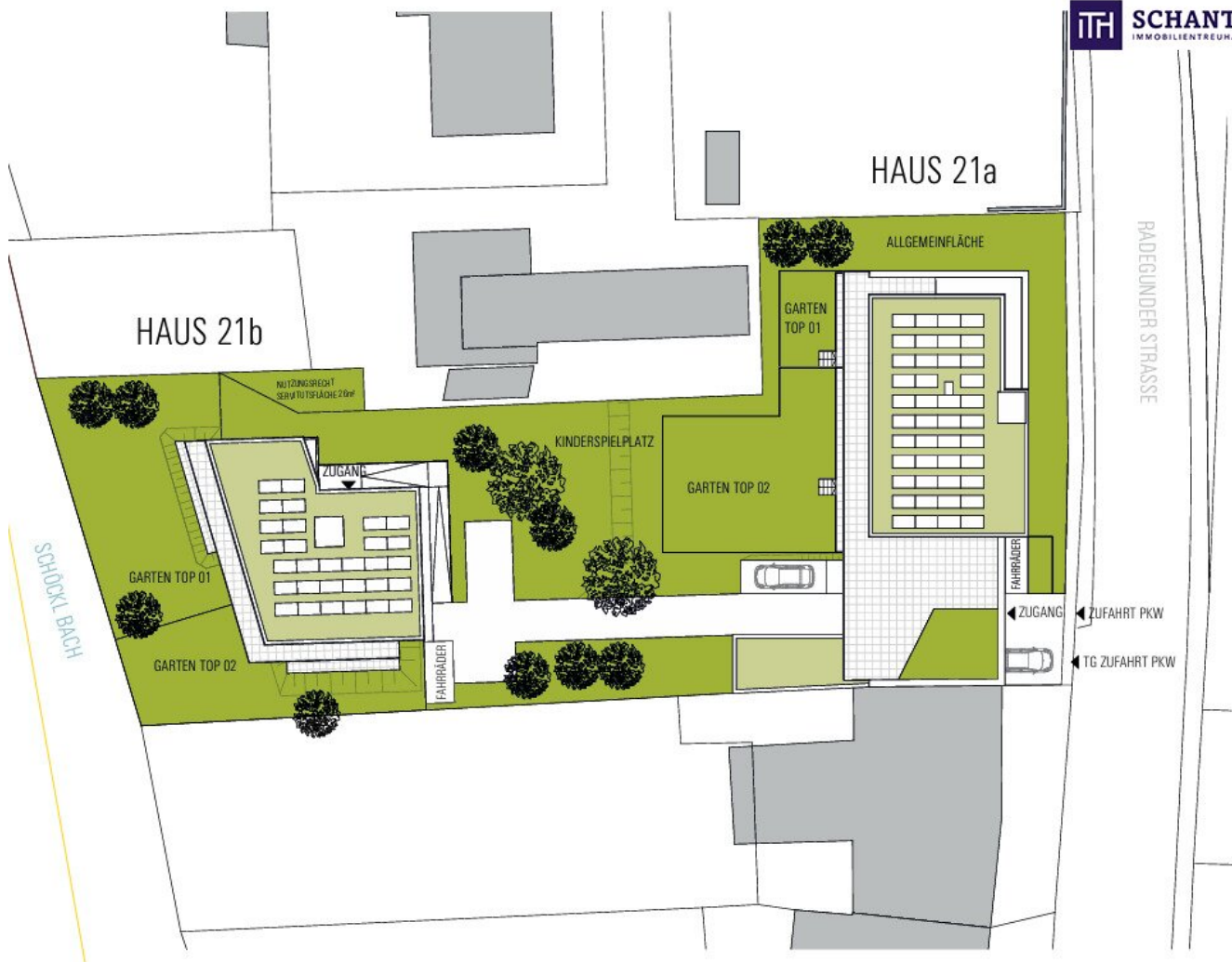
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)













Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierung,  
Versicherung und Vermögensaufbau.

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

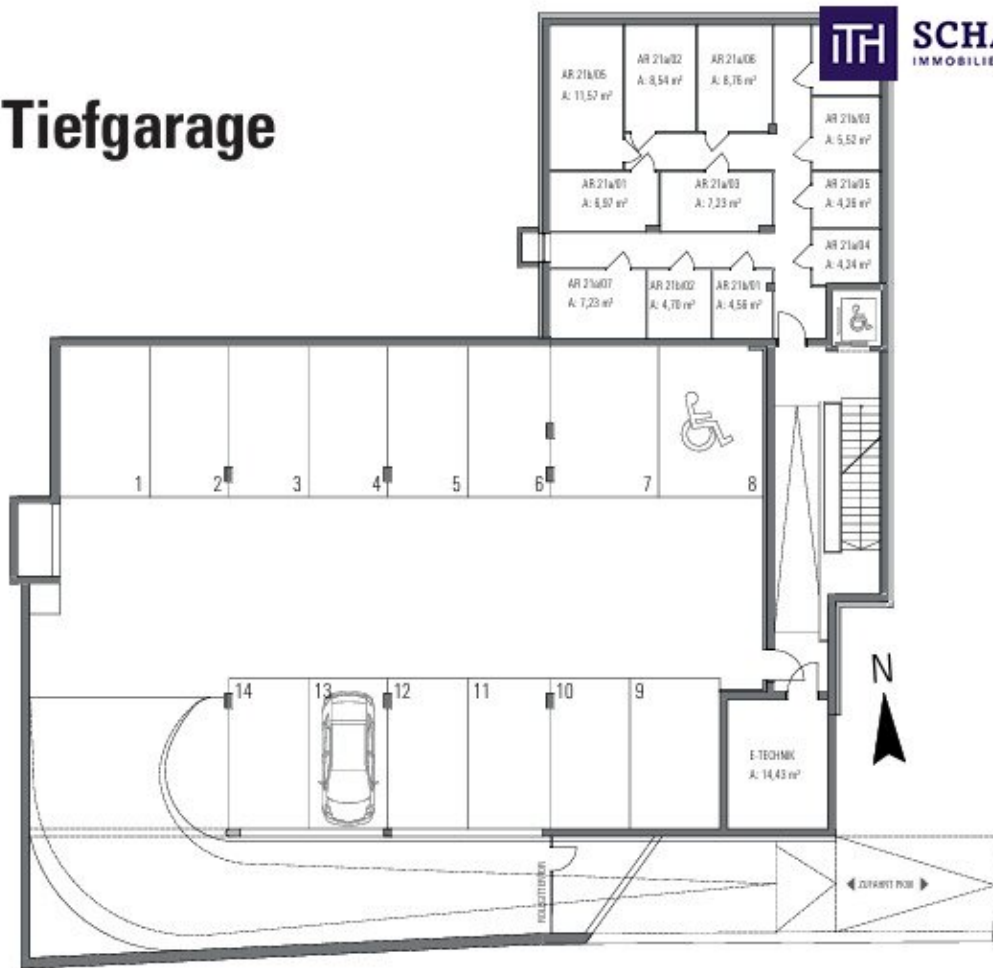
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47

# Keller + Tiefgarage



## Objektbeschreibung

### Perfekt aufgeteilte Wohnung – Zum Genießen und Wohlfühlen!

Diese **perfekt aufgeteilte Wohnung** bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Zuhause wünschen. Mit einer **durchdachten Raumaufteilung** werden alle Räume optimal genutzt, sodass Sie viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse haben. Die **helle Atmosphäre** wird durch große Fenster und offene Räume verstärkt, die für ausreichend Tageslicht sorgen und eine einladende Stimmung schaffen.

Die Wohnung ist ideal für all jene, die nach einem **ruhigen Rückzugsort** suchen, aber dennoch **zentral** und **gut angebunden** wohnen möchten. Der großzügige **Balkon** lädt zum Entspannen im Freien ein, während Sie die Ruhe genießen können.

Ob als **Eigennutzung** oder als **Investition**, diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus **Wohlfühlatmosphäre und praktischer Lage** – hier können Sie sich rundum zuhause fühlen.

#### Raumaufteilung:

- **Wohnen / Essen / Kochen:** 33,48 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 6,03 m<sup>2</sup>
- **Diele:** 4,41 m<sup>2</sup>
- **WC:** 2,08 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 3,53 m<sup>2</sup>
- **Bad:** 5,53 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1:** 11,16 m<sup>2</sup>

- **Zimmer 2:** 10,82 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3:** 10,66 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 14,18 m<sup>2</sup>

## Highlights:

2. **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.
4. **Helle Wohnräume** – Große Fenster sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre.
6. **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrsstraßen sind schnell erreichbar.
8. **Großer Balkon** – Viel Platz zum Entspannen und Genießen im Freien.
10. **Geschäfte in der Nähe** – Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar.
12. **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien für ein angenehmes Wohngefühl.
14. **Ruhige und zentrale Lage** – Ideale Kombination aus Erholung und urbanem Leben.
16. **Optimale Wohnqualität** – Gut durchdachtes Wohnkonzept für ein angenehmes Zuhause.
18. **Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung** – Parks, Rad- und Spazierwege laden zur Erholung ein.

20. **Attraktive Investition** – Ideal für Eigennutzer oder als wertbeständige Kapitalanlage.

**Achtung: Tiefgaragenplätze können um € 24,500,- zusätzlich erworben werden.**

**Fertigstellung im Oktober**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Glück.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap