

# **Einzigartige Gartenwohnung in 8010 Graz! Stilvolles Wohnen im Erdgeschoss mitten im Herzen von Graz!**



**Objektnummer: 280114**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	488.237,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Winkler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a





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

Unsere Leistungen  
im Überblick:

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

REAL ESTATE  
QUALITY  
SOLUTIONS

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Fotos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

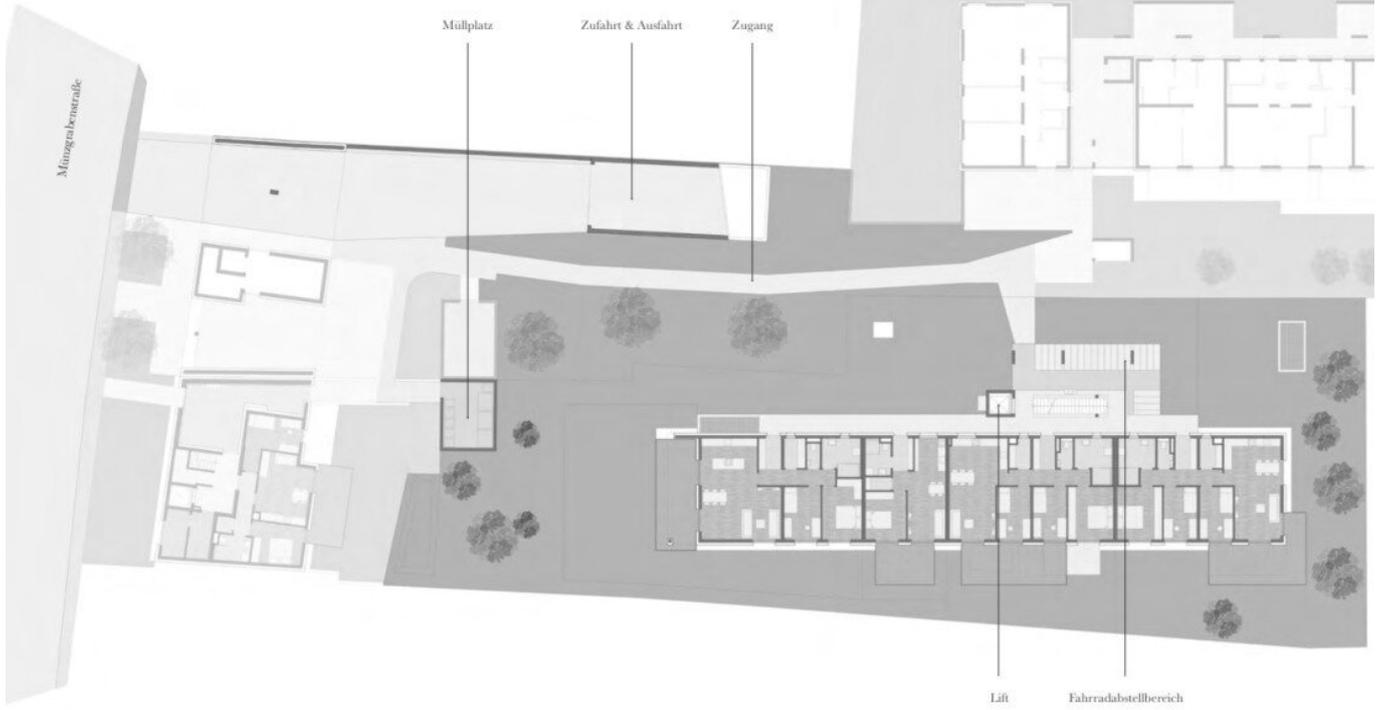
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

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

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)





## Objektbeschreibung

### **Einzigartige Gartenwohnung in 8010 Graz! Stilvolles Wohnen im Erdgeschoss mitten im Herzen von Graz!**

Diese elegante Wohnung mit Terrasse und Garten in 8010 Graz, im Erdgeschoss, bietet ein einzigartiges Wohngefühl, das Komfort, Stil und eine zentrale Lage auf perfekte Weise kombiniert. Mit einer großzügigen Terrasse, die sich ideal für entspannte Abende und gesellige Zusammenkünfte eignet, erleben Sie hier das Beste aus urbanem Wohnen und privater Ruhe.

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, das lichtdurchflutete, offene Wohnbereiche mit einer hochwertigen Ausstattung verbindet. Jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um Ihnen ein luxuriöses und dennoch gemütliches Zuhause zu bieten. Moderne Bodenbeläge, stilvolle Badezimmer und eine durchdachte Küchenplanung schaffen ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ein Tiefgaragen Platz ist für Sie noch dazu extra erwerblich, der Ihnen komfortables Parken direkt im Gebäude ermöglicht – ein unschätzbare Vorteil in dieser zentralen Lage.

Dieses Premium Objekt liegt in einem der begehrtesten Viertel von Graz, nur wenige Minuten von der Altstadt entfernt. Dank der ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen genießen Sie hier alle Vorzüge des städtischen Lebens.

Nutzen Sie diese Einmalige Gelegenheit für sich, denn diese Wohnung ist die ideale Wahl für anspruchsvolle Stadtmenschen, die Wert auf eine erstklassige Lage, moderne Ausstattung und ein großzügiges Raumangebot legen. Ob als stilvolles Eigenheim oder als wertvolle Investition – diese Immobilie erfüllt all Ihre Wohnträume. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich dieses besondere Angebot!

Dieses Wohnung, **welche für Sie ab 2026 beziehbar ist**, ist mehr als nur eine Wohnung; es ist ein Lebensstil, der Komfort, Luxus und die Bequemlichkeit einer Stadtmitte vereint. Es ist der perfekte Ort für diejenigen, die das Stadtleben in vollen Zügen genießen möchten, ohne auf Privatsphäre und Ruhe verzichten zu müssen.

#### **Facts:**

- Wohnnutzfläche rund 89m<sup>2</sup>

- Herrliche Terrasse mit rund 24m<sup>2</sup>
- Essen / Wohnen / Kochen auf rund 89m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer
- 1 Abstellräume
- 1 Kellerabteil
- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche
- Kaufpreis: **BRUTTO € 488 237,00 für Eigennutzer**
- Kaufpreis: **NETTO € 433 976,00 für Anleger**
- Kaufpreis des Tiefgaragenplatz, **BRUTTO € 27 000 für Eigennutzer**
- Kaufpreis des Tiefgaragenplatz, **NETTO € 24 000 für Anleger**
- **Aktuell sind noch weitere 11 Wohnungen zwischen rund 40m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> bzw. 2-4 Zimmer verfügbar.**

### Highlights:

- **Traumhafte Terrasse mit Garten:** 24m<sup>2</sup> Terrasse und rund 54m<sup>2</sup> Garten bieten ihnen Freiraum mit einem faszinierenden Blick auf die örtliche Umgebung von Graz – ideal für Sonnenbäder, oder einfach zum Entspannen.

- **Exklusive Lage:** Mitten im Herzen von Graz, in einer begehrten Lage, profitieren Sie von einer optimalen Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Rückzugsort.
- **Exklusive Tiefgaragenplätze:** Ein sicherer, geräumiger Stellplatz direkt im Gebäude – komfortabel und unverzichtbar für Stadtbewohner.
- **Offenes Wohnkonzept:** Großzügige, lichtdurchflutete Räume, die ein Gefühl von Weite und Freiheit vermitteln – ideal für moderne Wohnansprüche.
- **Erstklassige Ausstattung:** Hochwertige Materialien und moderne Design-Elemente machen diese Wohnung zu einem stilvollen und luxuriösen Zuhause.
- **Unmittelbare Nähe zur Altstadt:** Nur wenige Minuten entfernt erwartet Sie die charmante Grazer Altstadt mit ihrer kulturellen Vielfalt und ihren historischen Sehenswürdigkeiten.
- **Hervorragende Verkehrsanbindung:** Perfekt vernetzt mit Straßenbahn, Bus und schnellen Verbindungen zum Hauptbahnhof und zur Autobahn.
- **Ruhige Oase im Stadtzentrum:** Trotz der zentralen Lage genießen Sie bei diesem eine angenehme Ruhe, ideal für entspannte Abende nach einem langen Tag.
- **Nahegelegene Erholungsgebiete:** Der Augartenpark und weitere grüne Oasen in der Nähe bieten Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung im Freien.
- **Hohe Wertsteigerung:** Diese Wohnung ist nicht nur ein luxuriöses Eigenheim, sondern auch eine langfristig wertvolle Investition in einer der besten Lagen von Graz.
- **Provisionsfrei für den Käufer!**

### **Achtung: Es wurden Symbolfotos verwendet!**

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Wohnung. Hier können Sie sich wahrhaftig zuhause fühlen und jeden Tag aufs Neue den herrlichen Ausblick und die Annehmlichkeiten dieser Immobilie genießen. Wir freuen uns auf Sie!

Haben Sie Interesse bekommen an dieser exklusiven Wohnung mit atemberaubendem Ausblick auf Graz mit ihrem eigenen Balkon, dann melden Sie sich bei mir um noch heute ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.

***Gerne bieten wir Ihnen ein maßgeschneidertes Konzept für Versicherungen und Finanzierungswünsche an!***

**Nach Zustimmung zu den AGB's erhalten Sie unmittelbar alle weiteren Unterlagen.**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

**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!**

**Anzumerken ist, dass hier Symbolbilder verwendet wurden, da die Liegenschaft noch nicht fertiggestellt ist.**

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap