

**Exklusives Wohnen im Herzen von Graz:
Erstbezugswohnung mit Balkon, Garage und hochwertiger
Ausstattung – Zentrale Lage, jetzt Anfragen!**



Objektnummer: 280113

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	426.452,00 €

Ihr Ansprechpartner



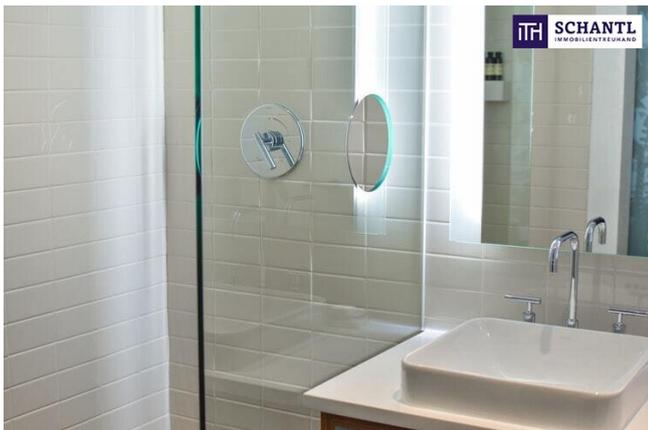
Reinhard Winkler

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436605055147

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





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

Unsere Leistungen im Überblick:

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

OFFICE GRAZ
Schantl ITH Immobilienrehand 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

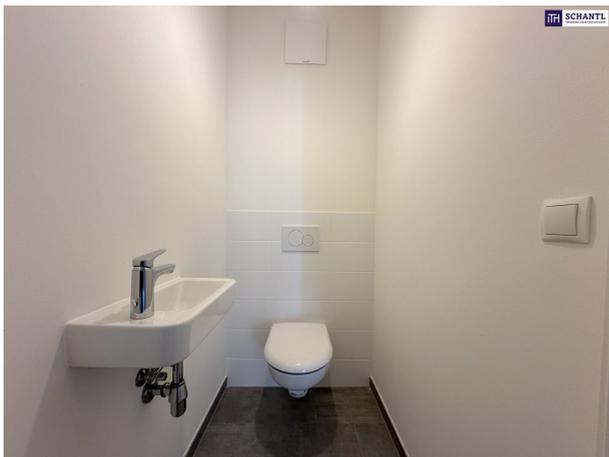
Qualitätsiegel

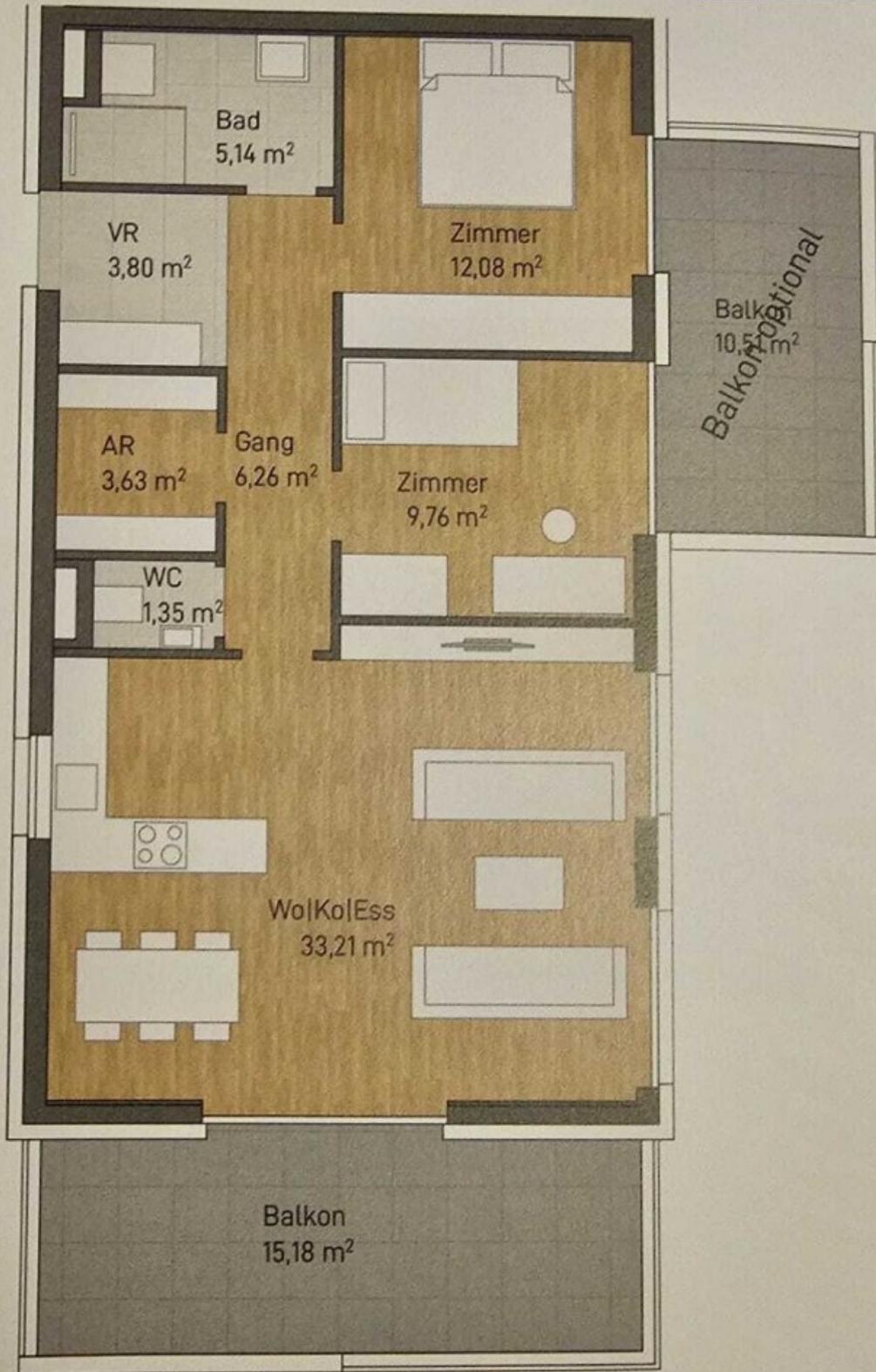
SCHANTL IMMOBILIENREHAND

VERKAUF

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







Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



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@sfi-invest.com

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

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen im Herzen von Graz: Erstbezugswohnung mit Balkon, Garage und hochwertiger Ausstattung – Zentrale Lage, jetzt Anfragen!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Willkommen in Graz – der charmanten und pulsierenden Hauptstadt der Steiermark. Hier, in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt, befindet sich Ihre Traumimmobilie: eine moderne und stilvolle Wohnung in der 1. Etage. Diese moderne Eigentumswohnung in Graz bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Stil, Komfort und urbanem Leben. Im Erstbezug erwartet Sie eine lichtdurchflutete Wohnfläche von ca. 75,23 m², die mit hochwertigen Materialien und durchdachten Details überzeugt. Der unschlagbare Preis bietet Ihnen die einmalige Chance, in eine der lebenswertesten Städte Österreichs zu investieren.

Räumlichkeiten:

- **Vorraum** (3,80m²)
- **Abstellraum** (3,63m²)
- **Bad** (5,14m²)
- **WC** (1,35m²)
- **Wohnen/Kochen/Essen** (33,21m²)
- **Gang** (6,26m²)
- **Zimmer** (12,08m²)
- **Zimmer** (9,76m²)

- **Balkon** (15,18m²)
- **Balkon optional** (10,51m²)

Highlights:

- **Wohnung mit Erstbezug (75,23m²):** Diese Wohnung ist der Inbegriff von Luxus und Komfort. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie der erste Bewohner dieser neu errichteten Immobilie sind und somit die Möglichkeit haben, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.
- **Offener Grundriss:** Schafft ein großzügiges Raumgefühl und lässt viel Tageslicht in die Wohnung.
- **Durchdachtes Raumkonzept:** Die optimale Aufteilung der Räume bietet Ihnen ein entspanntes und komfortables Wohnen.
- **Hochwertige Ausstattung:** Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Fußböden sind mit eleganten Fliesen und hochwertigem Parkett ausgelegt, was der Wohnung ein modernes und zugleich warmes Ambiente verleiht.
- **Großzügiger Balkon:** Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen und Genießen ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung. Da der Balkon nach Osten ausgerichtet ist, bietet Ihnen dieser die Möglichkeit die Morgensonne bei einem gemütlichen Frühstück zu genießen.
- **Heizung:** Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostengünstig ist. Ein Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung.
- **Tiefgaragen- Autoabstellplatz:** Sie können Ihr Auto sicher und bequem direkt vor Ihrer Haustür parken. Dank der Tiefgarage ist es vor jedem Wetter geschützt.

- **Barrierefrei:** Dank des Personenaufzugs gelangen Sie barrierefrei und sicher zu Ihrer Wohnung.
- **Ausgezeichnete Lage:** Ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, aber dennoch eine ruhige Umgebung schätzen.
- **Gute Verkehrsanbindung:** Die Verkehrsanbindung ist ideal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen und die Straßenbahn, die Sie schnell und bequem in die Innenstadt bringen. Auch für Familien ist diese Wohnung ideal gelegen, da sich in der Umgebung zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und Höhere Schulen befinden.

ANMERKUNGEN:

- Ein Tiefgaragenparkplatz kann um **€ 24.549.-** erworben werden.
- Insgesamt sind noch **3 Wohnungen** von **36,64m² bis 75,23m²** verfügbar (EG: Top 4, 1.OG: Top 11, Top12).

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir hoffen, dass Ihnen dieses Exposé einen umfassenden Eindruck von dieser einzigartigen Eigentumswohnung vermittelt hat. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, erstklassiger Ausstattung und einer hervorragenden Lage macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in Graz. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich jetzt diese Traumimmobilie in Graz. Eine Stadt, die mit ihrem besonderen Charme, ihrer reichen Kultur und ihrer hohen Lebensqualität begeistert. Hier werden Sie sich garantiert wohlfühlen und Ihren Wohntraum leben.

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

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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap