

## **Erstbezug: Moderne Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse in Graz - Ihr neues Zuhause!**



**ITH** **SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND

**Objektnummer: 280127**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<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>	87,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,20 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	597.500,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Tiefgaragenplätze können separat erworben werden!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

REAL ESTATE  
QUALITY SEAL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

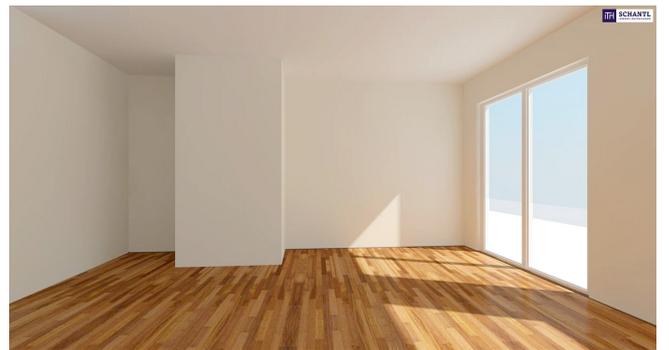
Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

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

## Objektbeschreibung

### Erstbezug: Moderne Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse in Graz - Ihr neues Zuhause!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Graz!

Diese beeindruckende **Doppelhaushälfte** im Herzen von 8010 Graz bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine Oase der Ruhe und Erholung. Der **Kaufpreis von 597.500,00 €** spiegelt den hohen Standard und die erstklassige Ausstattung wider, die Sie hier erwarten dürfen.

Mit einer großzügigen **Fläche von 87,8 m<sup>2</sup>** verteilt auf vier **lichtdurchflutete Zimmer**, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte und die ganze Familie. **Der Erstbezug** sorgt dafür, dass Sie von Anfang an in ein frisches, neues Zuhause eintauchen können, das darauf wartet, mit Ihren persönlichen Akzenten gefüllt zu werden.

Die **durchdachte Raumaufteilung** und die hochwertige Ausstattung werden Sie begeistern. Die **stilvollen Fliesen und das edle Parkett** unterstreichen das moderne Flair, während die Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse oder im Garten, wo Sie den herrlichen Ausblick ins Grüne bewundern können. Die **beiden WCs und das helle Badezimmer** mit Fenster und Dusche bieten Ihnen zusätzlichen Komfort.

Die Maisonette ist nicht nur eine perfekte Rückzugsmöglichkeit, sondern auch ein Ort der Geselligkeit. Die **offene Wohnküche** lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen mit Freunden und Familie ein.

Für Ihr Fahrzeug steht **eine Tiefgarage** zur Verfügung, die Ihnen nicht nur Sicherheit, sondern auch zusätzlichen Komfort bietet.

Raumaufteilung aufgeteilt auf EG und DG:

- **Wohnen / Essen / Kochen**
- **Speis**
- **Vorraum**

- WC
- Bad
- Abstellraum
- Zimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Balkon
- Terrasse
- Garten
- Kellerabteil

#### Highlights:

- **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für optimal genutzten Wohnraum.
- **Helle Wohnatmosphäre** – Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Ambiente.
- **Garten/Balkon für entspannte Stunden** – Genießen Sie Ihren eigenen Außenbereich mit schöner Aussicht.

- **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanbindung schnell erreichbar.
- **Einkaufsmöglichkeiten** – Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.
- **Tiefgarage** – Sicheres und bequemes Parken direkt im Haus.
- **Ruhige, dennoch zentrale Lage** – Entspanntes Wohnen mit allen Vorteilen einer guten Infrastruktur.
- **Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung** – Moderne Materialien und stilvolles Design.
- **Ideale Wohnlösung für Singles, Paare oder Familien** – Perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Leben in dieser traumhaften Doppelhaushälfte in Graz! Zögern Sie nicht, sich einen Besichtigungstermin zu sichern und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**ACHTUNG:** Es handelt sich um Symbolbilder!

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 <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.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap