

## **Exklusive Neubau-Gartenwohnung – Stilvoll wohnen mit sonniger Terrasse und höchstem Komfort!**



**Objektnummer: 280963**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,56 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>	399.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Parkplätze können zusätzlich um € 24.500,- erworben werden.

### Provisionsangabe:

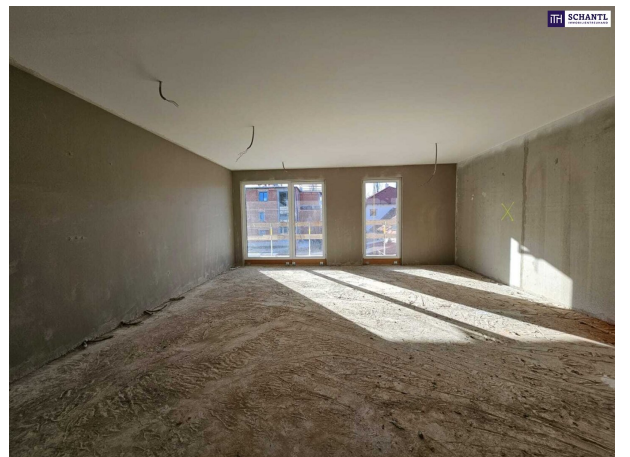
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

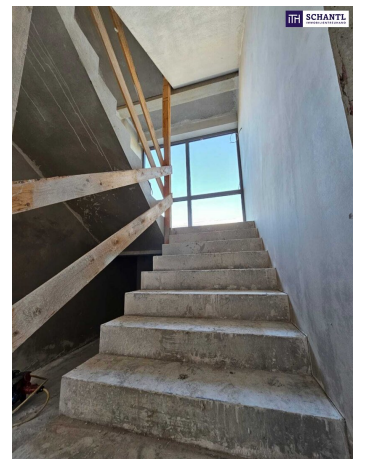
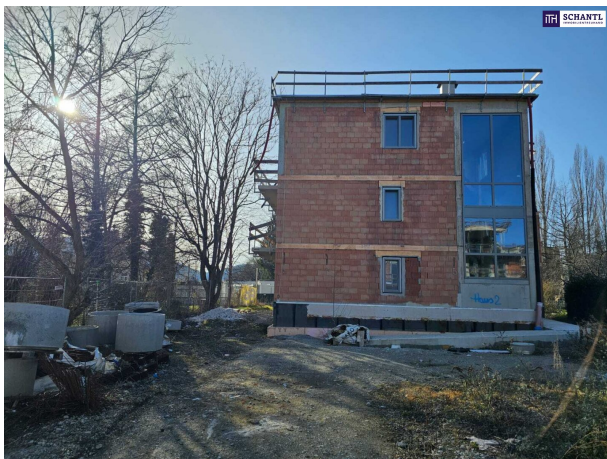


**Reinhard Winkler**











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



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

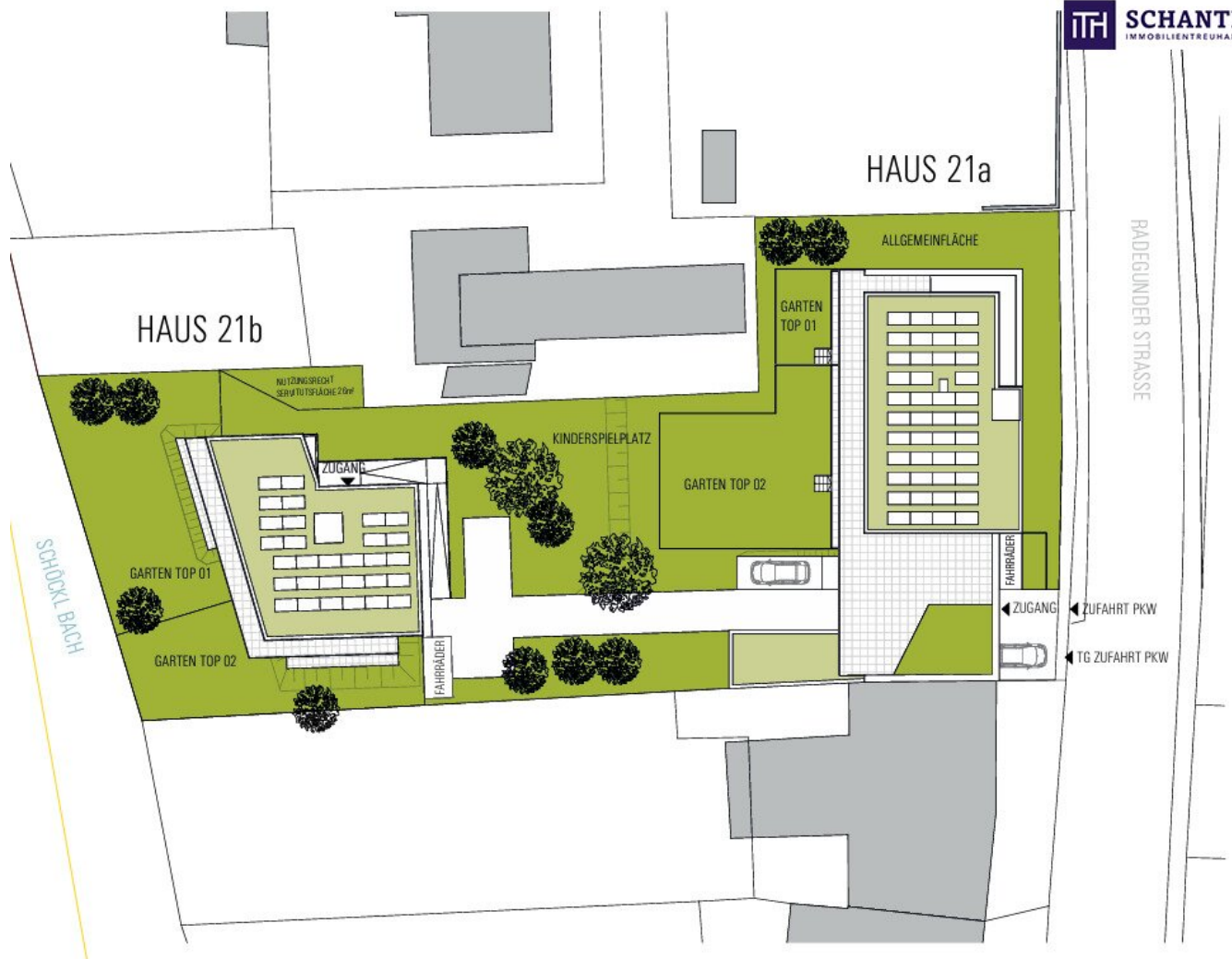
FOLGEN SIE UNS AUF



**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

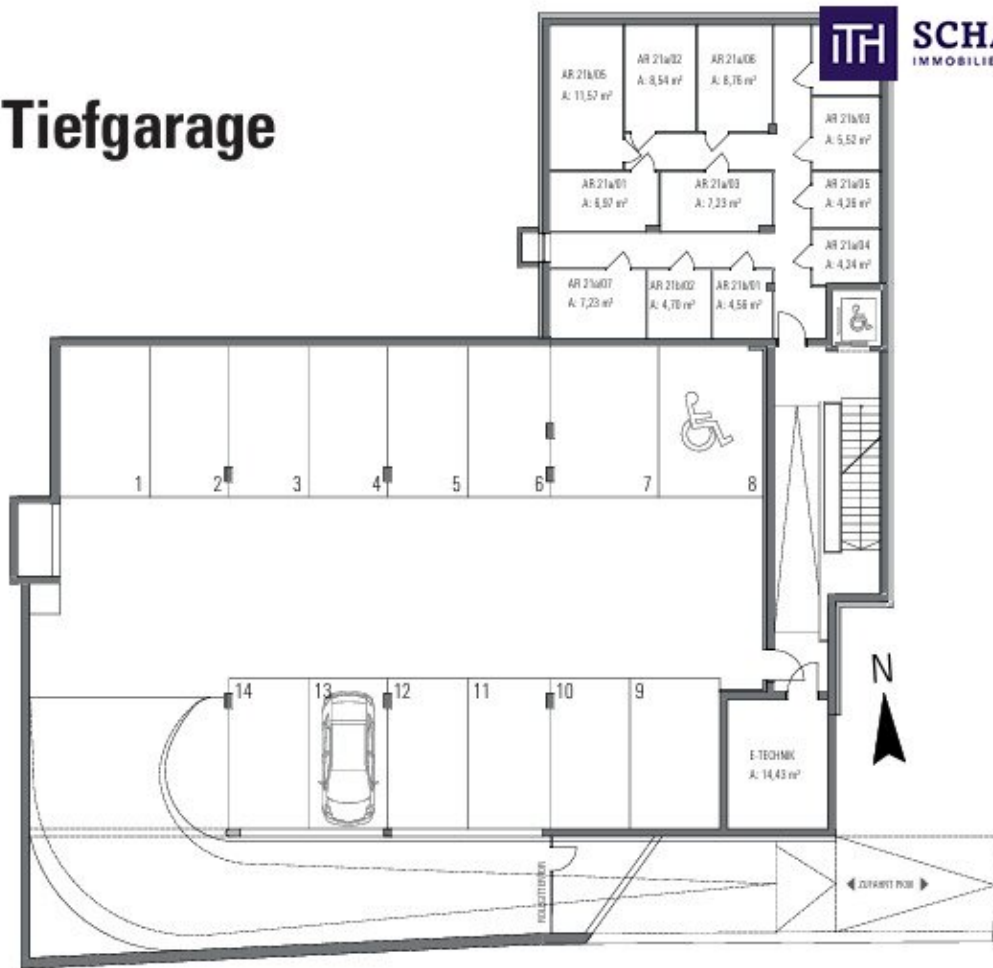
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

# Keller + Tiefgarage





## Objektbeschreibung

### Wo Wohnträume wahr werden – Neubau-Gartenwohnung mit Eleganz & Wohlfühlfaktor!

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Graz! Diese bezaubernde Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch einen Rückzugsort im Grünen, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Mit einer großzügigen **Fläche von 62,43 m<sup>2</sup>** verteilt sich die Wohnung geschickt auf drei helle und freundliche Zimmer. Jedes Zimmer ist ideal geschnitten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als gemütliches Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder ein einladendes Kinderzimmer. Die offene Gestaltung der Räume sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lässt viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **eigene Garten sowie die Terrasse**, die direkt von der Wohnung aus zugänglich sind. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, entspannende Stunden im Freien verbringen oder gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie veranstalten. Der private Außenbereich ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unvergleichlich. Sie befindet sich in einem ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Stadtteil von Graz. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend – sowohl Bus als auch Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell ins Stadtzentrum oder zu anderen wichtigen Zielen.

Zusätzlich profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur in der Umgebung. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie und Ihre Familie alles Wichtige in unmittelbarer Nähe haben. Auch Supermärkte und Bäckereien sind schnell zu erreichen, was den Alltag erheblich erleichtert.

#### Raumaufteilung:

- **Wohnen / Essen / Kochen:** 20,79 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 5,31 m<sup>2</sup>
- **Diele:** 3,41 m<sup>2</sup>

- **WC:** 1,90 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 1,64 m<sup>2</sup>
- **Bad:** 5,13 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 11,00 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 13,26 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 19,89 m<sup>2</sup>
- **Garten:** 193,00 m<sup>2</sup>

## Highlights:

2. **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.
4. **Helle Wohnräume** – Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete und freundliche Räume.
6. **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanschluss schnell erreichbar.
8. **Großzügiger Garten** – Viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für Kinder zum Spielen.
10. **Schöne Terrasse** – Perfekt für gemütliche Stunden im Freien.



- 12. **Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe** – Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.
  
- 14. **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien und stilvolle Gestaltung.
  
- 16. **Ruhige Wohngegend** – Angenehme, familienfreundliche Umgebung mit hoher Lebensqualität.
  
- 18. **Vielfältige Freizeitmöglichkeiten** – Parks, Radwege und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe.
  
- 20. **Attraktive Investition** – Ideale Wohnung für Eigennutzer und Anleger.

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

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre neue Gartenwohnung in Graz wartet bereits auf Sie. Genießen Sie das Leben in dieser wunderbaren Immobilie und fühlen Sie sich sofort zuhause.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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