

**Ein Wohntraum in luftiger Höhe – Erleben Sie Luxus und Freiheit in Ihrem exklusiven Penthouse!**



**Objektnummer: 280962**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<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>	949.494,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Winkler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047





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



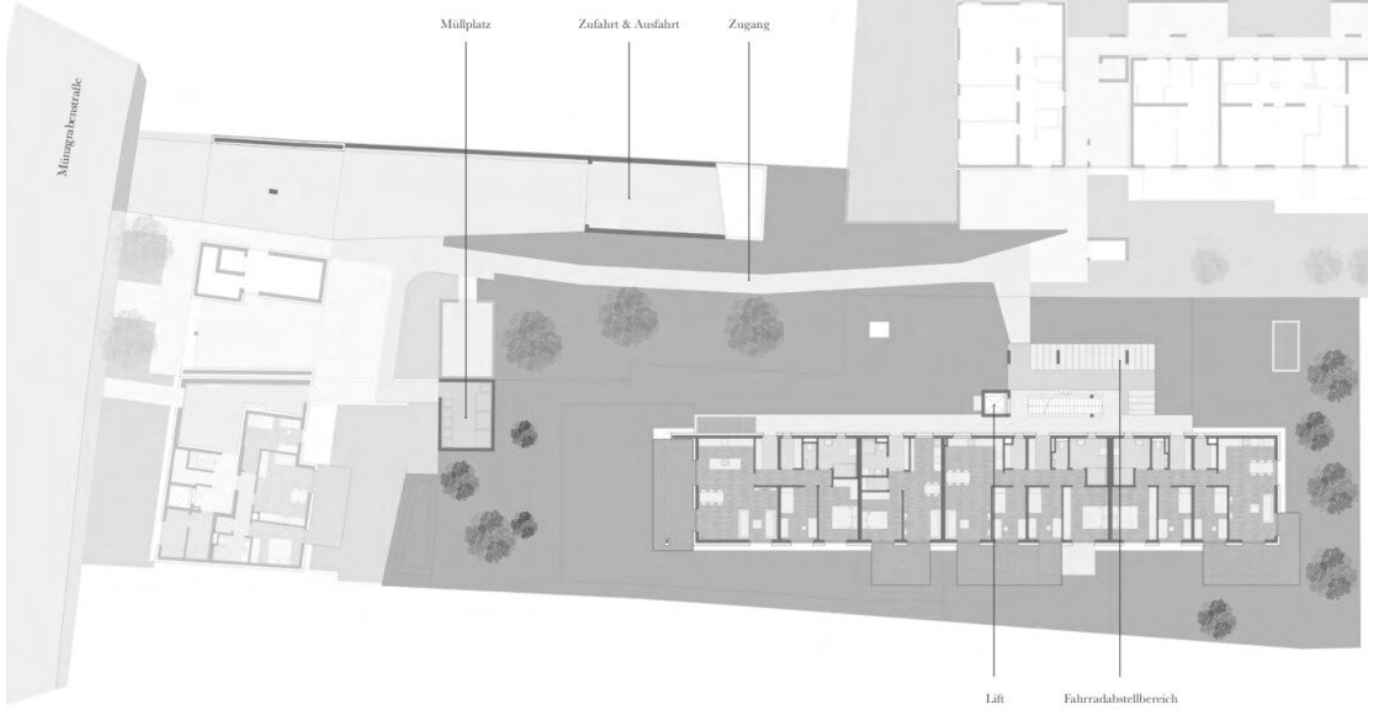
**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

# TOP 14

# 100,38 m<sup>2</sup>

## **4. Obergeschoss**

Wohnen / Kochen / Essen	39,66 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,46 m <sup>2</sup>
Gang	7,08 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,73 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,16 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	63,86 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Erleben Sie höchsten Luxus – Ihr Penthouse, ein Design-Meisterwerk mit atemberaubendem Skyline-Blick!

Hier erwartet Sie ein Wohnerlebnis der Extraklasse – ein **exklusives Penthouse**, das urbanen Luxus mit atemberaubender Weite verbindet. Auf großzügigen **100 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entfaltet sich eine moderne, lichtdurchflutete Architektur, die mit edlen Materialien und einem offenen Grundriss höchsten Wohnkomfort verspricht. Doch das absolute Highlight ist die **spektakuläre 58 m<sup>2</sup> Dachterrasse**, die Ihnen einen unvergleichlichen Blick über Graz schenkt – ein Ort, der sowohl zum Entspannen als auch zum stilvollen Empfangen von Gästen einlädt.

Stellen Sie sich vor, wie Sie hier Ihren Morgenkaffee mit Blick auf die erwachende Stadt genießen oder an lauen Sommerabenden mit Freunden bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang erleben. **Die großen Panoramafenster holen die Stadtlandschaft in Ihr Zuhause** und lassen das Penthouse in natürlichem Licht erstrahlen.

Die Lage könnte nicht besser sein: **Mitten im Herzen von Graz** profitieren Sie von kurzen Wegen zu exklusiven Boutiquen, erstklassigen Restaurants und kulturellen Hotspots. Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind alle wichtigen Stadtteile und Verkehrsknotenpunkte in kürzester Zeit erreichbar.

Dieses einzigartige Penthouse vereint **Luxus, Eleganz und urbanen Lifestyle** in Perfektion. **Beziehbar ab 2026** – Ihr neuer Wohnraum wartet auf Sie!

*(Symbolfotos dienen der Veranschaulichung)*

#### Fakten zu der PH-Wohnung:

- Wohnfläche von 100m<sup>2</sup> / 3 Zimmer
- Terrasse 58m<sup>2</sup>
- Essen / Wohnen / Kochen auf 39,63m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit 15,15m<sup>2</sup>
- Gäste/Kinderzimmer mit Ankleide mit insgesamt 19,6m<sup>2</sup>

- Abstellraum mit 4,6m<sup>2</sup> (Kellerabteil vorhanden)
- Badezimmer mit 8,4m<sup>2</sup> inkl. Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit 1,9m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 4,29m<sup>2</sup>
- Fernwärme
- Parkplatzmöglichkeiten in der TG oder in den Zonen
- Kaufpreis der PH-Wohnung, **BRUTTO** € 949 494,00 dies ist der **Kaufpreis für Eigennutzer**
- Kaufpreis der PH-Wohnung, **NETTO** € 843 995,00 dies ist der **Kaufpreis für die gewerbliche Nutzung**

### Highlights der PH-Wohnung

- **!!PROVISIONSFREI!!**
- Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe
- Großzügige Dachterasse
- 1a Lage der Immobilie



- PV-Anlage inkl.
- perfekte Wertanlage
- bezugsfertig ab 2026, aus diesem Grund wurden hier auch SYMBOLFOTOS ausgewählt!
- Natürliches Licht
- Atemberaubende Aussicht
- Perfekte Anbindung an Graz

**Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, sich Ihr Traumzuhaus zu sichern!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder eine persönliche Beratung mit uns.**

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>

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap