



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140836

erstellt am : 31.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 859292€

Straße:

8010 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 250 74 03

christopher.wischenbart@schantl-ith.

Wohnfläche: 100.38m<sup>2</sup>

**Nur noch kurze Zeit zu diesem Preis verfügbar -  
erleben Sie den Gipfel des Luxus ? 100m<sup>2</sup> Penthouse  
mit atemberaubendem Blick über Graz, 3 Zimmer und  
Tiefgarage im exklusiven Neubau!**



Luxus-Neubauprojekt MITTEN in Graz

Erleben Sie den Gipfel des Luxus ? 100m<sup>2</sup> Penthouse mit atemberaubendem Blick über Graz, 3 Zimmer und Tiefgarage im exklusiven Neubau!

Dieser Preis gilt nur mehr bis Baustart (28.02.25!)

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im wunderschönen Graz, der Hauptstadt der Steiermark!

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Wohnung in der begehrten Gegend von 8010 Graz präsentieren zu dürfen.

Das im Grünen eingebettete Wohngebäude besteht aus insgesamt 14 Wohneinheiten, wovon sich 13 Wohnungen und ein 100m<sup>2</sup> PH mit 64m<sup>2</sup> Dachterrasse, im Gebäude befinden.

Die Planung ist hervorragend und exklusiv!

Herausragend für dieses Neubauprojekt, welches für Sie ab 2026 beziehbar, ist die gute Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Grazer Zentrum.

Das Gebäude sticht vor allem durch enorm große Außenflächen hervor, welche sich immer mehr und mehr als ein "MUSS" herausstellen. Ein wahrer WOHNGENUSS wartet hier auf Sie!

Diese Drei-Zimmer-Wohnung in der 4. Etage bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben in der bezaubernden Stadt Graz brauchen!

Die 100m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in der letzten Etage (4.Etage) eines neu errichteten Gebäudes und besticht durch ihre erstklassige Ausstattung und den durchdachten Grundriss. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem modernen und stilvollen Ambiente begrüßt. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett verleihen der Wohnung ein elegantes Erscheinungsbild.

Durch die großen Fenster strömt viel Tageslicht in die Räume und schafft eine freundliche Atmosphäre.

Der riesige Terrasse laden dazu ein, die frische Luft zu genießen und den herrlichen Grünblick zu bewundern.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten: Ob als gemütliches Schlafzimmer, helles Arbeitszimmer oder als großzügiges Wohnzimmer ? hier haben Sie die freie Wahl.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die moderne und umweltfreundliche Ausstattung.

Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und die Fernwärmeversorgung garantiert Ihnen niedrige Energiekosten.

Der Personenaufzug im Gebäude bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung und die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben, bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

Der Erstbezug garantiert Ihnen eine frische und unberührte Wohnung, die Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

Die Lage der Wohnung ist optimal! Eine gute Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum von Graz sowie an die umliegenden Städte.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, die Universität und vieles mehr.

Nehmen Sie die Chance wahr und sichern Sie sich noch heute Ihre Traumwohnung in Graz!

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich begrüßen zu dürfen!

Nun zu den Fakten der TOP 14:

Wohnfläche von ca. 100m<sup>2</sup>

Terrasse von ca. 64m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen/Essen auf 39,66m<sup>2</sup>

Zimmer mit 15,19m<sup>2</sup>

Zimmer mit 12,89m<sup>2</sup>

Abstellraum 4,16m<sup>2</sup> & Kellerabteil

Badezimmer 8,46m<sup>2</sup> mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

WC 1,87m<sup>2</sup>

Gang 7,08m<sup>2</sup>

Vorraum 4,33m<sup>2</sup>

Fernwärme

Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone

KP der Wohnung Top 14, NETTO ? 763 815,00, dies ist der Kaufpreis, wenn Sie die Wohnung gewerblich vermieten möchten

KP für den TG-Parkplatz, BRUTTO ? 27.001,00

KP für den TG-Parkplatz, NETTO ? 24.000,00

Highlights der TOP 14:

PROVISIONSFREI

die Nähe zum Grazer Zentrum

gute Baumeisterqualität

top Lage der Immobilie

gute Wertanlage

ab 2026 bezugsfertig, deshalb wurden auch SYMBOLBILDER verwendet!

Hinweis: Bei den Bildern handelt es sich um Referenzbilder des Bauträgers von einem abgeschlossenem Projekt 2023.

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!

[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

## Eckdaten

Wohnfläche: 100.38m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerng: Fern,

hwbwert: 35.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 859292€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel.: +43 664 250 74 03

E-Mail: christopher.wischenbart@schantl-ith.at