



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140851

erstellt am : 31.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 324092.27€

Straße:

8010 Graz, 07. Bez.: Liebenau

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 250 74 03

christopher.wischenbart@schantl-ith.

Wohnfläche: 50m<sup>2</sup>

**RIESEN SONNENTERRASSE - Preis gilt nur bis  
Bausstart - Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung in  
zentraler Lage von Graz mit Sonnenbalkon, perfekt für  
Singles oder Paare! Luxus-Neubauprojekt!**



Luxus-Neubauprojekt MITTEN in Graz

Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Graz mit Sonnenbalkon, perfekt für Singles oder Paare!

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.

Dieser Preis gilt nur mehr bis Baustart (28.02.25!)

Das im Grünen eingebettete Wohngebäude besteht aus insgesamt 14 Wohneinheiten, wovon sich 13 Wohnungen und ein 100m<sup>2</sup> PH mit 58m<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 Zwei-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben in der bezaubernden Stadt Graz brauchen!

Die 45m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in der 1. 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 Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den herrlichen Grünblick zu bewundern.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 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 C6:

Wohnfläche von ca. 45m<sup>2</sup>

Balkon von ca. 10m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen/Essen auf 22,48m<sup>2</sup>

Zimmer mit 11,34m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,95m<sup>2</sup> & Kellerabteil

Badezimmer 5,11m<sup>2</sup> mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Vorraum 3,85m<sup>2</sup>

Fernwärme

Parkmöglichkeiten sind in der TG, oder auch Zone

KP der Wohnung Top C3, NETTO ? 230.588,00, 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 C3:

PROVISIONSFREI

die Nähe zum Grazer Zentrum  
gute Baumeisterqualität, inklusive PV-Anlage  
top Lage der Immobilie  
gute Wertanlage  
ab 2026 bezugsfertig

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: 50m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

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: 324092.27€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel.: +43 664 250 74 03

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